



**Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde
Plan Partzialaren berrikuspena.**

**Revisión del Plan Territorial Parcial del Área
Funcional de Urola Kosta.**

Espedientea: OT-026/26-PTP

Expediente: OT-026/26-PTP

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE
ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO
IDAZKARIA

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
SECRETARIA DE COMISIÓN DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen osoko bilkurak uztailaren 15ean egindako 3/2026 bilkuran, aho batez, kideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuek honako erabaki hau hartu zuten:

CERTIFICO que en la Sesión 3/2026, celebrada por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 15 de julio, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

“A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

“A. En materia de Ordenación del Territorio:

“ Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren Berrikuspena” izeneko espedienteak planteatutako Lurralde Eredua balioestea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea Lurralde Antolamenduko tresnetara egokitzeari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, honako baldintza hauetan, zeinaren txosten-izaera loteslea baita:

Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de “Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta”, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

**1.- URRALDE PLANGINTZAKO TRESNETARA
EGOKITZEA**

**1.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

Espedientearen aldeko txostena egitea, eta izapidetzen jarraitu du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 3ko 4/1990 Legearen 13.5 artikuluan adierazitakoaren arabera koherentea baita eta bat baitator uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez onartutako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroekin (LAG) eta egungo lurralde-antolamenduko jarraibideekin.

Informar favorablemente el expediente, continuando su tramitación de acuerdo con lo señalado en el artículo 13.5 de la Ley 4/1990, de 3 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco en cuanto que constituye un documento coherente y acorde con las Directrices de Ordenación Territorial, (DOT), aprobadas mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio y con las pautas de ordenación territorial actuales.

**1a.- INGURUNE FISIKOA eta AZPIEGITURA
BERDEA.**

**1a.- MEDIO FÍSICO E INFRAESTRUCTURA
VERDE.**

Ingurune Fisikoa eta Azpiegitura Berdea atala aztertu eta baloratu ondoren, honako gogoeta hauek egin behar dira:

Tras el análisis y la posterior valoración del apartado de Medio Físico e Infraestructura Verde, cabe realizar las siguientes consideraciones:

**1.a.1) Ingurune fisikoaren antolamendu-
kategoriak**

**1.a.1) Categorías de Ordenación del Medio
Físico**

Kategorizazioa LAAetan ezarritakora egokitu beharko da, eta honako alderdi hauek hartu beharko

La categorización deberá ajustarse a lo establecido en las DOT y deberá tener en cuenta



ditu kontuan:

- Babes Bereziko kategoriak ez ditu barne hartu behar Nekazaritza eta Basogintzaren LPSak Balio Estrategiko Handi gisa kategorizatutako lurzorua.
- LPPak ez ditu Babes Bereziko kategorian jaso behar naturagune babestu guztiak, baizik eta dagokion babes-figurak halakotzat jotzen dituen eremuak. Beraz, LAGen 3.4.a.2 artikuluan adierazitakoaren arabera, dokumentuak bere araudian sartuko du babes-figurek ezarritako zonakatzea edo, bestela, horietara bidaliko da.
- Babes Bereziko kategoriari buruzko araudiaren 11. artikulua bere zerrendan sartu beharko ditu Itsasertzeko LPSeko Babes Berezi Zorrotza eta Babes Berezi Bateragarria eremuak.
- Era berean, ORD-1 planoak Urola Kostako eremu funtzionaleko eremu babestuak identifikatu eta mugatu beharko ditu.
- Nekazaritza eta Basogintzaren LPSaren xedapenak sartu beharko dira, LPS horretako balio estrategiko handiko eremuei eta Onura Publikoko Mendiei eta Mendi Babesleei buruzkoak.
- Lurralde Plan Partzialak Igartzan jardura ekonomikoetarako erreserbatzeagatik murriztu daitezkeen balio estrategiko handiko lurzoruen konpentsazioa bermatu beharko du.
- Oro har, informazio-planoak sartu beharko lirateke, LPSei eta eremuan eragina duten gainerako babes-figurek eta araudi sektorialak eragindako eraginak islatzeko.

las siguientes consideraciones:

- La categoría de Especial Protección no debe incluir suelos categorizados por el PTS Agroforestal como Alto Valor Estratégico.
- El PTP no debe recoger en la categoría de Especial Protección la totalidad de los espacios naturales protegidos sino aquellas zonas que la figura de protección correspondiente señale como tales, por lo que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 3.4.a.2 de las DOT, el documento incorporará en su propia normativa la zonificación establecida por las figuras de protección o, de lo contrario, se remitirá a ellas.
- El artículo 11 de la normativa relativa a la categoría de Especial Protección, deberá incluir en su listado las áreas de Especial protección Estricta y Especial protección Compatible del PTS Litoral.
- Asimismo, el plano ORD-1 deberá identificar y delimitar los espacios protegidos del área funcional de Urola Kosta.
- Se deberán incluir las disposiciones del PTS Agroforestal relativos a las áreas de Alto Valor Estratégico de este Plan y el condicionante superpuesto Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores.
- El PTP deberá garantizar la compensación de los suelos de Alto Valor Estratégico que puedan reducirse por la reserva para actividades económicas en Igartza.
- En general se deberían incorporar planos de información en los que se reflejen las afecciones derivadas de los PTS y demás figuras de protección y normativa sectorial con incidencia en el ámbito.

1.a.2) Baldintzatzaile gainjarriak

LPPko dokumentazioan aipatzen diren Ingurune Fisikoaren Baldintzatzaile Gainjarrien aldeko txostena egin da. Baldintzatzaile horiek bat datoz LAGetako 3. artikuluan adierazitakoarekin. Hala ere:

- Klima-aldaketaekin lotutako arriskuak dagokienez, euri- edo ibai-uholdegarritasunari buruz ari den argitu beharko da.

1.a.3) Azpiegitura Berdea eta Ekosistemen Zerbitzuak

LPParen dokumentazioan aipatzen den ingurune fisikoaren azpiegitura berdearen aldeko txostena egin da, eta hori bat dator LAGen 4. artikuluan

1.a.2) Condicionantes Superpuestos

Se informan favorablemente los Condicionantes Superpuestos del Medio Físico que se señalan en la documentación del PTP las cuales son acordes a lo señalado en el artículo 3 de las DOT, no obstante:

- En relación con los riesgos asociados al cambio climático, se deberá clarificar si se está refiriendo a la inundabilidad pluvial o fluvial.

1.a.3) Infraestructura Verde y Servicios de los Ecosistemas.

Se informa favorablemente la infraestructura verde del Medio Físico que se señalan en la documentación del PTP la cual es acorde a lo

adierazitakoarekin. Hala ere:

- Dokumentuak ahalegin handiagoa egin beharko du bere araudiaren 12. artikuluan jasotako ekosistemen zerbitzuak ebaluatzeko adierazleak definitzeko.

1.a.4) Ingurune fisikoaren antolamendu matrizea. Lurzoru urbanizaezineko erabilerak eta jarduerak

LPPak ingurune fisikoko erabileren erregulazioa Ingurune Fisikoaren Antolamendu Matrizera eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen araudira eta babes-figurretara igortzen du, 3. artikuluan adierazten denaren arabera, hala ere:

- Itsasertzeko eremuan bigarren etxebizitzak ezartzeko, EAEko Baliabide Turistikoen Lurraldearen Arloko Planarekin koordinatu beharko da.

1b.- LANDA-HABITATA .

LPParen dokumentazioan aipatzen den landa habitataren aldeko txostena egin da, eta hori bat dator LAGen 20. artikuluan adierazitakoarekin.

- Dokumentuak argi eta garbi definitu beharko ditu nekazaritza-parkeen eta hiri-inguruko parkeen arteko desberdintasunak.

1c.- HIRI-HABITATA .

Hiri-habitatari dagokionez, eta ingurune fisikoan adierazitakoa bezalaxe, oro har LPPa LAGetan adierazitakora egokitzen da, eta, beraz, aldeko balorazioa merezi du arlo horretan.

1.c.1) Hiri-hazkundearen perimetroa

Hiri-hazkundearen perimetroaren aldeko txostena egin da. Perimetro hori bat dator LAGen 11. artikuluan adierazitakoarekin, eta aldeko balorazioa egin zaio LAGek proposatutako eraldaketa-ardatzen zeharkako konektibitate ekologikorako beharrezkoak diren hiri-etenak markatzeko ahaleginari. Hala ere:

- Hiri-hazkundearen perimetroaren barruan sartu beharko da Zumaiako udalerriko Artadi auzoan kokatutako bizitegitarako hiri-lurzoru finkatua.

1.c.2) Bizitegi Kuantifikazioa

señalado en el artículo 4 de las DOT, no obstante:

- El documento deberá hacer un esfuerzo por definir en mayor medida los indicadores de evaluación de servicios de los ecosistemas recogidos en el artículo 12 de su normativa.

1.a.4) Matriz de ordenación del medio físico. Usos y Actividades en el Suelo No Urbanizable.

El PTP remite la regulación de usos en el medio físico a la Matriz de Ordenación del Medio Físico y normativa de las Directrices de Ordenación Territorial y a las figuras de protección, según se señala en su artículo 3, no obstante:

- La implantación de viviendas secundarias en la zona del litoral deberá coordinarse con el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos de la CAPV.

1b.- HÁBITAT RURAL .

Se informa favorablemente el hábitat rural que se señalan en la documentación del PTP la cual es acorde a lo señalado en el artículo 20 de las DOT, no obstante:

- El documento deberá definir de forma clara las diferencias entre los parques agrarios y los parques periurbanos.

1c.- HÁBITAT URBANO .

En lo referente al Hábitat Urbano, y al igual que lo señalado en el Medio Físico, a nivel global el PTP se adecúa a lo señalado en las DOT por lo que merece una valoración favorable en esta materia.

1.c.1) Perímetro de crecimiento urbano .

Se informa favorablemente el Perímetro de crecimiento urbano el cual es acorde a lo señalado en el artículo 11 de las DOT y se valora favorablemente el esfuerzo por marcar las discontinuidades urbanas necesarias para la conectividad ecológica transversal de los ejes de transformación propuestos por las DOT, no obstante:

- Se deberá incluir dentro del perímetro de crecimiento urbano el suelo urbano consolidado residencial localizado en el barrio de Artadi del municipio de Zumaiá.

1.c.2) Cuantificación residencial.

Bizitegi-kuantifikazioaren zifra egokitu beharko da, LAGen maximoa baino handiagoa delako.

Deberá ajustarse la cifra de cuantificación residencial por ser superior que el máximo de las DOT.

1.c.3) Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen kuantifikazioa eta Sustapen Publikoko Jarduerak

1.c.3) Cuantificación de suelo de Actividades Económicas y Actuaciones de Promoción Pública.

Jarduera ekonomikoetarako proposatutako antolamendua koherentea da Jarduera Ekonomikoen LPSarekin eta LAGekin.

La ordenación propuesta para las actividades económicas se considera coherente con el PTS de Actividades Económicas y con las DOT.

1.c.4) Plangintzak bateragarri egitea

1.c.4) Compatibilización de planeamientos.

LPPak bateragarritasun-eremuen mugaketa jaso beharko du, eta erabilerei eta lurzoruen antolamenduari buruzko irizpideak ezarri beharko ditu.

El PTP deberá recoger la delimitación de las áreas de compatibilización y establecer criterios en cuanto a usos y ordenación del suelo.

1d.-BALIABIDEEN KUDEAKETA IRAUNKORRA .

1d.-GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS.

Espedientea zuzena da baliabideen kudeaketa iraunkorrari dagokionez, hala ere:

El expediente es correcto en cuanto a la gestión sostenible de los recursos, no obstante:

- LPParen dokumentazio grafikoak LPSean aurreikusitako energia berriztagarri eoliko eta eguzki-energia fotovoltaiakoak ezartzeko beharrezkoak diren lurzoru-erreserbak jaso beharko lituzke, bai eta definitutako ZL-en eta Eremu Funtzionaleko Azpiegitura Berdearen osagaien arteko gatazka-eremuak ere.
- LPPak eremu funtzionalaren energia-eskariaren azterketa kuantitatiboa eta baliabide energetikoaren nahikotasunaren justifikazioa jaso beharko ditu.

- La documentación gráfica del PTP debería recoger las reservas de suelo necesarias para la implantación de energías renovables eólica y solar fotovoltaica previstas en el PTS y las zonas de conflicto entre las ZLS definidas y los componentes de la Infraestructura Verde del Área Funcional.
- El PTP deberá incluir un análisis cuantitativo de la demanda energética del área funcional y la justificación de suficiencia de recurso energético.

1e.-PAISAIA.

1e.-PAISAJE.

Paisaiaren, kultura- eta natura-ondarearen eta turismo-baliabideen arloko LPParen zehaztapenak bat datoz LAGekin eta aplikatzekoa den sektoreko araudiarekin.

Las determinaciones del PTP en materia de paisaje, patrimonio cultural y natural y recursos turísticos se consideran acordes con las DOT y con la normativa sectorial aplicable

1f.-MUGIKORTASUNA ETA LOGISTIKA.

1f.-MOVILIDAD Y LOGÍSTICA.

Ez da eragozpenik jarri LPPa Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen dokumentuarekin txertatzeko, eta bide, trenbide eta portu mugikortasunari buruzko balorazio zehatza Garraio Sailburuordetzaren balorazio sektorialera igortzeko.

No se pone objeción a la inserción del PTP con el documento de las DOT en esta materia, remitiendo la valoración concreta en materia de movilidad viaria, ferroviaria y portuaria a la valoración sectorial de la Viceconsejería de Transportes.

1g.-ZEHARKAKO GAIK.

1g.-CUESTIONES TRANSVERSALES.

Espedientea zuzena da zeharkako gaien dagokionez.

El expediente es correcto en cuanto a las cuestiones transversales.

B. Nekazaritza eta abeltzaintza arloan:

Elikadura, Landa Garapena, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena ikusita, hurrengo aipatzen da:

- Nekazaritzaren sektoreko eraginaren azterketa egin beharko da, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSaren 10. artikuluko e) epigrafeari jarraiki.
- Babes Bereziko kategoriaren mugaketa berrikusi behar da, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSeko balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-lurak kanpoan utzita.
- Berariaz jaso behar da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSean zehaztutako "Balio Estrategiko Handia" kategoria, zonakatze xehatuago batera egokitu ahal izango dena.
- "Nekazaritza eta abeltzaintzako poltsen" figura birplanteatzea, LPSak egiten duen Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza kategoriaren definizioan sartuta dagoela ulertzen baita.
- Eredu funtzionalean dauden onura publikoko mendiak gainjarritako baldintzatzaile gisa jaso behar dira, eta Gipuzkoako mendiei buruzko urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauari lotu behar zaizkio.

C. Uraren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egitea proposatzen du Urola Kostako Eredu Funtzionalako Lurralde Plan Partzialaren hasierako onespeneren aurreko dokumentuari dagokionez, txostenaren 6.atalean jasotako baldintza lotesleekin:

E.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako agiri hauek bidaltzea (ziurtagiri honi erantsi zaizkio):

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurraldearen Antolamendurako eta Plangintzarako Zerbitzuak egindako txosten teknikoa. (I. eranskina)
- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)
- Eusko Jaurlaritzako Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena. (III. eranskina)

B. En materia de Agricultura y Ganadería:

A la vista del Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca, se señala lo siguiente:

- Se deberá realizar un análisis de la afección sectorial agraria en atención al artículo 10, epígrafe e) del PTS Agroforestal.
- Debe revisarse la delimitación de la categoría de Especial Protección, dejando fuera los suelos agroganaderos de alto valor estratégico del PTS Agroforestal.
- Debe recogerse de forma expresa la categoría de "Alto Valor Estratégico" definida en el PTS Agroforestal, que podrá ser adaptada a una zonificación más pormenorizada.
- Se replantee la figura de "bolsas de carácter agropecuario" que se entiende queda englobada en la definición de la categoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico que realiza el PTS.
- Los Montes de Utilidad Pública existentes en el Área Funcional deben ser recogidos como Condicionante Superpuesto y remitirse a la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.

C. En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente el documento previo a la Aprobación Inicial del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta, con las condiciones vinculantes recogidas en el apartado 6 del informe.

E.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la siguiente documentación, que se anexa a la presente certificación:

- Informe técnico elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)
- Propuesta de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)
- Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería, del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco. (Anexo III)



- Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua. (IV. eranskina)

- Informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Departamento de Equilibrio Territorial Verde. (Anexo IV)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (V. eranskina)

- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo V)

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut elektronikoki, bilkura honi dagokion akta onartu baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

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

Elektronikoki sinatua.

Firmado electrónicamente.



ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA
Lurralde Plangintzaren eta
Hiri Agendaren Sailburuordetza
Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA
Viceconsejería de Planificación Territorial y
Agenda Urbana
Dirección de Planificación Territorial

EXPEDIENTEA EXPEDIENTE	OT-026/26-PTP
AZALPENA	Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza Dirección de Planificación Territorial.
GAIA	Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren Berrikuspena. Lehenengo Onarpenaren aurrez egindako txostena.
ASUNTO	Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta. Informe previo a la Aprobación Inicial
UDALERRIA	Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa eta Zumaia.
LOCALIDAD	Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia.
IZAERA	Nahitaezkoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 13.5. artikuluan ezarritakoaren arabera.
CARACTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 13.5 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

0. OBJETO DEL EXPEDIENTE

Con fecha 07 de mayo de 2026 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda urbana del Gobierno Vasco el expediente de Plan Territorial Parcial de Urola Kosta con objeto de ser informado previamente a su aprobación inicial, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente objeto de informe es el documento para la aprobación inicial de la Revisión del Plan Territorial Parcial de Urola Kosta, cuya valoración por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es preceptiva, según lo establecido en el artículo 13.5 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como en el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

El actual Plan Territorial Parcial de Beasain-Zarautz-Azpeitia (nombre que tenía el Área Funcional de Urola Kosta en aquel momento) fue aprobado mediante Decreto 32/2006, de 21 de febrero. Posteriormente, mediante Decreto 14/2009 de 27 de enero, se aprobó una 1ª modificación del Plan Territorial Parcial (en adelante PTP) referida a los ámbitos Trukutxo y Amue y, mediante Decreto 132/2018 de 18 de septiembre, una 2ª modificación del PTP en lo relativo a las determinaciones del paisaje. En 2020 se redactó una memoria de seguimiento.

Tras dieciséis años de vigencia del documento, la Diputación Foral de Bizkaia inicia su revisión mediante Orden Foral de la Diputada foral de Movilidad, Turismo y Ordenación del Territorio, de 19 de junio de 2023, con la finalidad de adaptar el planeamiento territorial del área funcional a las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT), aprobadas definitivamente mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio.



El expediente ha sido analizado en su versión en castellano y la lengua original del informe es el castellano.

I.- COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

II. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL

El Área Funcional de Urola Kosta se sitúa en el sector central septentrional del Territorio Histórico de Gipuzkoa, limitando al norte con el mar cantábrico, al este con las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa y Tolosaldea, al sur con Goierri y al oeste con Alto y Bajo Deba. Tiene una extensión aproximada de 324 Km² (32.416 Has) y comprende según las DOT los once términos municipales siguientes: Aia, Aizarnazabal, Azkoitia, Azpeitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia. El ámbito del PTP presenta un relieve montañoso con alineaciones dispuestas en cuadrícula alcanzando los 1.000 metros de altitud y los principales cauces que lo atraviesan son el Urola y el Oria.

La población del Área Funcional es aproximadamente de 77.650 habitantes y la evolución demográfica de las últimas décadas muestra un crecimiento constante en todos los municipios salvo en Beizama y Errezil, siendo el municipio de Orio el que mayor crecimiento ha soportado.

Los desarrollos residenciales y de actividades económicas se concentran en los municipios de mayor entidad como Azpeitia, Azkoitia al interior y Zarautz en la zona costera. El sector primario y turístico adquieren mayor peso en los municipios costeros como Getaria y Zarautz y la industria en Azpeitia y Azkoitia, destacando Aia por la actividad agrícola.

En base a los datos obtenidos de Udalplan, la situación actual de desarrollo urbano queda reflejada en la calificación de unas 1.946.79 Has, que representan el 6 % de la superficie del Área Funcional. Del conjunto del suelo calificado, 533,65 Has corresponden a suelo residencial, 549 Has a suelo para actividades económicas y las 864,14 Has restantes a sistemas generales; de los que las infraestructuras viarias, ferroviarias y básicas suponen 296 Ha. La red de infraestructuras viarias está constituida por la autopista AP-8, las carreteras de interés preferente que completan los ejes de norte-sur y este-oeste y las vías comarcales, la red ferroviaria por la línea E1 Bilbao-San Sebastián de Euskotren y la red de infraestructuras portuarias incluye los puertos de Zumaia, Getaria y Orio. El Área Funcional dispone de un parque de unas 32.593 viviendas.

El Área Funcional de Urola Kosta se caracteriza por el predominio del medio natural y forestal, que ocupa más del 58 % de la superficie total. La superficie agraria tiene mayor presencia en el litoral y la ganadería en el interior del área funcional.

La Red de Espacios Naturales Protegidos lo componen: el Parque Natural de Pagoeta, el Tramo Litoral Deba-Zumaia como Paisaje Natural Protegido, el Biotopo protegido de Iñurritza como Paisaje Natural Protegido, los árboles singulares como la encina de Aizarnazabal, el alcornoque de Getaria y el tejo de Pagoeta (Aia) y los espacios integrados en la Red Natura 2000 Zonas de Especial Conservación (ZEC) de: ES2120004 Ría de Urola, ES2120007 Garate-Santa Barbara, ES2120009 Inurritza, ES2120010 Ría de Oria, ES2120006 Pagoeta, ES2120008 Hernio-Gazume y ES2120003 Izarraitz.



El patrimonio natural lo completan: los bosques autóctonos, de galería y otra vegetación especial y Hábitats de Interés Comunitarios, el Geoparque de la Costa Vasca, los corredores ecológicos y otros espacios de interés natural - Murumendi, Karate-Irukurutzeta-Agerre Buru, Izarraitz, Garate-Santa Barbara (Testigos de Alcornocal), San Antón (Ratón de Getaria), la Franja litoral Punta Aitzuri (Mendata)-Zumaia, las Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFE) definidas en la "Propuesta de Red de Infraestructura Verde de Gipuzkoa", los Montes de Utilidad Pública y los parques periurbanos de Zumaia, Zarautz y Azkoitia-Azpeitia -, así como las playas, las Dunas y RMA de Inurritza (Zarautz), los enclaves de Marisma de la RMA del Oria , RMA del Urola tramo Bedua-Zumaia, los cursos fluviales principales y secundarios, las masas de agua y los humedales recogidos por el PTS de Zonas Húmedas.

El patrimonio cultural incluye los conjuntos históricos de Zumaia, Getaria y Zarautz, así como cuevas con yacimientos arqueológicos e itinerarios históricos como el Camino de Santiago.

Finalmente cabe señalar que los municipios de Aizarnazabal, Azpeitia, Beizama, Errezil, Orio y Zarautz del Área Funcional cuentan con Plan General adaptado a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, mientras que los restantes disponen de Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas de acuerdo con la anterior legislación, de los cuales Zestoa y Zumaia se encuentran actualmente redactando los respectivos Planes Generales.

III.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

La revisión del Plan Territorial Parcial tiene por objeto establecer, con el carácter territorial que le es propio, la ordenación, estructura y modelo territorial del Área Funcional, siendo el instrumento de ordenación a la que deberán atenerse tanto los planes urbanísticos como los planes territoriales sectoriales y actuaciones con incidencia territorial en el área funcional.

Se estructura de acuerdo con los siguientes documentos: Memoria; Normas de aplicación; Afecciones al planeamiento urbanístico; Programa de ejecución y Estudio económico financiero; Planos de ordenación; Evaluación ambiental estratégico y Evaluación Previa de Impacto en Función del Género.

La Memoria del documento se estructura siguiendo el siguiente esquema:

- 1.Introducción: antecedentes, contenido sustantivo y alcance, marco legal y normativo, conveniencia y oportunidad, tramitación y participación ciudadana.
- 2.Criterios metodológicos básicos.
- 3.Síntesis del diagnóstico.
- 4.Retos del territorio.
- 5.Modelo territorial propuesto.
 - 1.- Un nuevo modelo para afrontar los retos del territorio
 - 2.- Medio físico, e infraestructura verde.
 - 3.- Hábitat rural
 - 4.- Hábitat urbano
 - 5.- Paisaje, patrimonio cultural y natural, y recursos turísticos
 - 6.- Gestión sostenible de los recursos.
 - 7.- Movilidad y logística.
 - 8.- Cuestiones transversales.
 - 9.- Gobernanza

La Normativa de aplicación del PTP se estructura de acuerdo con los siguientes capítulos:

- Título I. Objeto y naturaleza.
- Título II. Normas de ordenación.
- Título III. Directrices recomendatorias.
- Anexo. Determinaciones del paisaje.

La documentación gráfica del PTP está constituida por planos de ordenación a escala 1:50.000.

- ORD 1.1 Categorías de ordenación
- ORD 1.2 Infraestructura verde y azul.
- ORD 1.3 Riesgos asociados al cambio climático. Condicionantes supepuestos.
- ORD 2 Hábitat rural.
- ORD 3 Hábitat urbano.
- ORD 4 Patrimonio, paisaje y elementos turísticos.
- ORD 5 Gestión sostenible de los recursos.
- ORD 6 Movilidad.
- ORD 7 Síntesis de ordenación.
- ORD 8 Eje Urola.
- ORD 9 Eje costa.

El PTP se plantea con una vigencia indefinida, si bien contiene una programación temporal por etapas cuatrienales. Se trata de un documento redactado en base al documento de Avance que establecía dos alternativas de modelo territorial y el documento de síntesis y diagnóstico, así como el proceso de participación correspondiente a la fase de Avance elaborados con carácter previo a la revisión que se informa. El Plan cuenta además con el Catálogo de Paisaje de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) que se incluyen en el anexo a la normativa.

Tras el diagnóstico del área funcional y la definición de los retos del territorio, el PTP propone un modelo territorial basado en:

- La ordenación del medio físico, *la infraestructura verde, la conectividad ecológica, los servicios de los ecosistemas y la integración de la variable climática.*
- El hábitat rural *como espacio de las actividades agrarias y de otras innovadoras que contribuyen a la vitalidad del territorio, manteniendo en todo caso la idea de ámbitos sin desarrollo urbano ya presente en el PTP de 2006.*
- El crecimiento urbano orientado *a la cobertura de las necesidades de la población residente, frente a la relevancia que el PTP de 2006 daba en esta materia a la actividad turística en el litoral, y se incorpora la nueva figura de los Perímetros de Crecimiento urbano.*
- En materia económica, movilidad y vinculación funcional, *la relación con Donostialdea. El eje de desarrollo del Urola previsto en las DOT se complementa con un eje de desarrollo de la costa.*
- La adopción *de las determinaciones de la 2ª modificación del PTP relativa al paisaje, integrando además una visión más articulada del patrimonio cultural y el turismo como red.*
- La gestión sostenible de los recursos, *desde la conciencia de sus externalidades, su posible escasez y su regeneración endógena.*
- La movilidad y logística: mejora del aprovechamiento de las infraestructuras existentes y la orientación del eje del Urola hacia la potenciación del transporte público convencional ante la baja viabilidad apreciada en la opción de recuperación del ferrocarril.

- El refuerzo de la conectividad entre la costa y el valle del Iraurgi, y la mejora de la conectividad con los asentamientos rurales más dispersos (barrios rurales, caseríos).
- El nuevo modelo prevé algunas nuevas variantes viarias, actualizaciones de mejora de trazado, el refuerzo de la conectividad por transporte público (Euskotren y Lurraldebus) y asumir las determinaciones del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.
- Cuestiones transversales con incidencia territorial.

IV.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Se pasan a señalar las cuestiones más relevantes del documento, en atención al cumplimiento de las DOT aprobadas mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio:

IV.1.- MEDIO FÍSICO E INFRAESTRUCTURA VERDE.

A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE RELATIVA AL MEDIO FÍSICO E INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA REVISIÓN DEL PTP

Los temas correspondientes al Medio Físico y a la Infraestructura Verde se desarrollan fundamentalmente en los apartados 3.1, 3.2, 4.1, 4.2 y 5.2 de la Memoria y en los artículos 11-13 del Título II “Normas de Ordenación”, así como en los Planos de ordenación ORD1_01 a 03.

1.Categorías de ordenación del Medio Físico:

El documento establece y delimita dos de las categorías de ordenación del medio físico establecidas en las DOT, las categorías de Especial Protección y Mejora Ambiental, reflejadas en el Plano ORD-1.1. El resto de las categorías - Forestal, Agroganadera y Campiña, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales – serán definidas por el planeamiento municipal que deberá considerar las determinaciones establecidas en los Planes Territoriales Sectoriales de aplicación, siendo de obligada consideración: el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral y demás figuras de protección y normativa sectorial.

El PTP no califica los sistemas generales por ser objeto del planeamiento urbanístico y las delimitaciones establecidas por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de Pagoeta, Decreto 253/1998, de 29 de septiembre, y el Decreto 40/1997, de 25 de febrero, por el que se declara Biotopo Protegido el área de Inurritza, se recogen como Zona de Especial Protección. Al respecto, la normativa señala que en los espacios protegidos por sus valores ambientales las delimitaciones de las categorías serán las definidas en los correspondientes PORN, considerándose cualquier modificación automáticamente incorporada a la ordenación del PTP.

El suelo de Especial Protección se corresponde con:

Las delimitaciones establecidas por los PORN como Zonas de Especial Protección, los Espacios Naturales Protegidos, las Áreas de Especial interés Paisajístico no vinculados a Espacios Protegidos, las Áreas de Interés Especial de Fauna según los respectivos Planes de Gestión aprobados, los Afloramientos de Lugares de Interés Geológico y Áreas de Interés Geológico, los Bosques autóctonos, los Hábitats de Interés Comunitario, las Playas, dunas y marismas, así como zonas húmedas.

El documento señala que se excluyen de esta categoría los cultivos categorizados como especial protección por el PTS Agroforestal.

Además, el planeamiento urbanístico podrá categorizar otros elementos caracterizados como de interés o cuyo estado de conservación sea notable, que respondan a la descripción del apartado 2.a.1 del Anexo II a las Normas de aplicación de las DOT.

El suelo de Mejora Ambiental se compone de:

Las delimitaciones de Mejora Ambiental establecidas por el PTS Agroforestal, el PTS de Zonas Húmedas, el PTS de Protección y Ordenación del Litoral, el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos y la delimitación que establece el propio PTP en base al “Diagnóstico para la planificación de la red de infraestructura verde de Gipuzkoa”, así como los ámbitos de relevancia a escala del Área Funcional que incluyen las canteras, las estructuras mineras subterráneas y abandonadas y los vertederos.

2. Condicionantes superpuestos:

El documento define los condicionantes superpuestos ligados a riesgos naturales y cambio climático e infraestructura verde que afectan al área funcional.

Los condicionantes superpuestos infraestructura verde y servicios de los ecosistemas lo componen, los espacios protegidos por sus valores ambientales, la red hidrográfica, los corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales y, los condicionantes superpuestos ligados a riesgos naturales y cambio climático consideran, las áreas inundables con escenarios de cambio climático, las zonas con riesgo de incendios forestales y la vulnerabilidad hídrica.

El documento remite la regulación de la Infraestructura Verde a los apartados 3, 4 y 5 del artículo 4 de las DOT.

Como corredores ecológicos en el área funcional de Urola Kosta se ha recogido la red de corredores ecológicos definidos por las DOT, el corredor de Pagoeta, Pagoeta-Izarraitz 1, Pagoeta-Izarraitz 2, Pagoeta-Arno, Karakate-Izarraitz, Arno-Izarraitz, Murumendi-Karatake, Hernio-Izarraitz, Murumendi-Izarraitz, Hernio-Murumendi y Murumendi-Valle del Araxes y se propone la ampliación del corredor que atraviesa Santa Bárbara, la incorporación del río Altsolarats en el corredor Pagoeta-Izarraitz, y la ampliación de los corredores en el extremo norte del territorio. Además, a escala más local, el documento propone el desarrollo de tres parques periurbanos, uno al sur del camping de Zumaia con características de parque inundable, otro en la zona de huertas de la vega del río Urola entre el núcleo de Azkoitia y el Santuario de Loiola y un tercero en Zarautz, en zonas categorizadas como Alto Valor Estratégico por el PTS Agroforestal. El Plan permite la delimitación de los corredores ecológicos reflejada en su plano ORD 1.2 siempre y cuando se garantice la función conectora y se compense la superficie alterada con otra equivalente cercana.

En lo referente a la compatibilidad de los parques periurbanos con el suelo de Alto Valor Estratégico, en la normativa se recoge que los planeamientos municipales deberán proteger no solo el entorno natural sino también el agrario y su capacidad de producción local.

El documento identifica diversos puntos de conflicto entre la infraestructura verde y gris, constituida por las vías de comunicación de alta capacidad que atraviesan el área funcional y establece unas áreas de mejora y una priorización para el desarrollo de acciones tal y como prevé el Diagnóstico para la Planificación de la Red de Infraestructura Verde de Gipuzkoa que se han grafiado en el plano ORD 1.2.

Además, en la memoria se identifican las zonas de conflicto de la infraestructura verde con las zonas de localización seleccionada de instalaciones eólicas y fotovoltaicas propuestas en el PTS de Energías Renovable, que no han sido trasladadas ni a la normativa de ordenación ni al plano ORD1.2 de infraestructura verde. Se refiere a la superposición de la ZLS de Beizama, con las Zonas de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFE) definidas en la propuesta de Red de Infraestructura Verde de Gipuzkoa GAB-TOUK-02, GAB-TOUK-03 y con la GAB-GOTO-01, que conectan el corredor Murumendi-Izarraitz, Murumendi-Valle del Araxes, el entorno de Arretagaña y el río Oria ya en el Área Funcional de Tolosaldea, y la ZLS de Errezil-Zestoa, con el Área Núcleo de Hernio-Gazume y con Áreas de Especial Interés Paisajístico. El PTP propone otorgarles a estos entornos la categoría de especial protección.

En relación con los condicionantes superpuestos asociados a riesgos naturales, la memoria hace referencia a los riesgos de inundación fluvial, inundación marítima, de contaminación de aguas subterráneas y de incendio forestal, y, en relación con los riesgos asociados al cambio climático, analiza los impactos provocados por la ola de calor, las inundaciones pluviales, la subida del nivel del mar y las sequías y establece los siguientes criterios de ordenación:

- En las áreas inundables se garantizará la libre circulación del agua.
- En relación con los riesgos asociados al cambio climático, el planeamiento deberá ir incorporando la delimitación y las regulaciones adecuadas a medida que el planeamiento territorial vaya abordando el tratamiento de los riesgos.
- En cuanto a las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos, el criterio será evitar la localización de actividades emisoras de contaminantes al suelo.

Al respecto, el plano ORD 1.3 recoge la delimitación de ámbitos afectados por la vulnerabilidad frente a olas de calor, la inundabilidad pluvial en medio urbano y el riesgo de incendio, pudiendo el planeamiento urbanístico municipal ajustar su delimitación en base a estudios actualizados.

Por su parte, la normativa establece que la regulación y gestión de los condicionantes superpuestos de Riesgos Naturales y Cambio Climático - las áreas inundables con escenarios de cambio climático, las zonas con riesgo de incendios forestales y la vulnerabilidad hídrica - se corresponderá con lo establecido en las DOT y en los documentos de ordenación de los espacios protegidos y señala que el planeamiento urbanístico, además de estos, podrá incorporar los condicionantes superpuestos que considere necesarios.

El documento para aprobación inicial no recoge las “acciones planificadas frente a la inundabilidad marina” en Zumaia, Zarautz y Orio ni “las acciones planificadas frente a la inundabilidad fluvial” en Zestoa y Azpeitia señaladas en el documento de Avance y traslada al planeamiento urbanístico el deber de considerar los riesgos geológicos, la inundabilidad fluvial y marina, la vulnerabilidad de acuíferos o los riesgos sísmicos en los términos establecidos en los correspondientes instrumentos sectoriales y territoriales aplicables.

Asimismo, establece que se considerarán como indicadores para los servicios ecosistémicos en el área funcional, los relativos a servicios de abastecimiento, de regulación y culturales y de soporte-suelo, cuya definición, seguimiento y actualización corresponderá a la administración competente en materia ambiental.

En cuanto a los Montes de Utilidad Pública y montes protectores, la normativa señala que su delimitación es vinculante y su regulación se regirá por la legislación sectorial y la admisibilidad inicial de los usos se regirá por la categoría de ordenación que le corresponda, debiendo contar con informe vinculante de la Administración Forestal. La documentación gráfica no recoge dicha delimitación.

3.Regulación de usos:

El documento remite la regulación de usos en el medio físico a la matriz de ordenación y normativa de las DOT y, en cuanto a los Espacios Protegidos, el PTP remite su zonificación, regulación de usos y condiciones de gestión a lo que establecen sus respectivas figuras de protección.

En materia de paisaje, el documento incorpora como anexo a la normativa las unidades y determinaciones de paisaje de la modificación segunda del PTP vigente.

En cuanto a la compatibilización de usos en materia agrícola y energética, se favorece la implantación de sistemas agrivoltaicos, prohibiéndose en suelos de alto valor estratégico definidos en el PTS Agroforestal.

B.- CONSIDERACIONES RELATIVAS AL TRATAMIENTO DEL MEDIO FÍSICO Y LA INFRAESTRUCTURA VERDE EN LA REVISIÓN DEL PTP.

Analizada la parte correspondiente al Medio Físico y a la Infraestructura Verde en la Revisión del PTP del Urola Kosta, se debe señalar que a nivel global se adecúa a lo señalado en las Directrices de Ordenación Territorial aprobadas definitivamente mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, en cuanto que incorpora la infraestructura verde y azul y la puesta en valor de los servicios de los ecosistemas a la ordenación del medio físico, los elementos y espacios naturales protegidos, las determinaciones del paisaje y la consideración del cambio climático.

1.Categorías de ordenación del Medio Físico:

El documento únicamente establece y define las categorías de ordenación de Especial Protección y Mejora Ambiental y deja en manos del planeamiento municipal la consideración de las determinaciones establecidas en los planes territoriales sectoriales que resulten de aplicación.

Las Normas de Aplicación de las DOT en el artículo 3.4.a.2 establecen los siguiente:

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

Al respecto, la categoría de Especial Protección no debe recoger la totalidad de los espacios naturales protegidos, sino aquellas zonas que la figura de protección correspondiente señale como tales, asignando al resto la zonificación que haya establecido el Plan de Ordenación de Recursos Naturales correspondiente. Por ello, el documento incorporará en su propia normativa

la zonificación establecida por las figuras de protección o se remitirá a ellas y el plano ORD-1 deberá identificar y delimitar los espacios protegidos del área funcional de Urola Kosta.

El artículo 11 relativo a la categoría de Especial Protección deberá además incluir en el listado de elementos que lo componen, las áreas de Especial Protección establecidas en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV que no se citan.

En aplicación del citado artículo 3.4.a.2 de las DOT, debería incorporarse la delimitación del resto de categorías de ordenación, dejando, en su caso, en manos del planeamiento municipal su delimitación final y la consideración de las determinaciones establecidas en los planes territoriales sectoriales que resulten de aplicación.

Se observa que el PTP en su normativa excluye de la categoría de Especial Protección los cultivos categorizados como especial protección por el PTS Agroforestal y, sin embargo, el plano ORD1.1 categoriza como de Especial Protección suelos rurales considerados de Alto Valor Estratégico por el PTS Agroforestal y, además, identifica estos suelos como Bolsas de carácter agropecuario. Esto se da, por ejemplo, en la zona costera de Getaria o en la reserva que el PTP vigente prevé en Iraeta en Zestoa. Con el objeto de garantizar la coordinación entre el PTP y el PTS Agroforestal, el PTP debería categorizarlos como Alto Valor Estratégico que es la categoría cuya vocación territorial más se aproxima a la citada figura, según se desprende del apartado 2.a.4.a del Anexo II a las Normas de Aplicación de las DOT.

En general el PTP debería incorporar planos de información en los que se reflejen las afecciones derivadas de los PTS y demás figuras de protección y normativa sectorial con incidencia en el ámbito.

2. Condicionantes superpuestos:

Con relación a los condicionantes superpuestos, la estructura presentada por el PTP se adecúa a la propuesta por las DOT en el artículo 3 de sus Normas de Aplicación, en donde al menos se plantea la división en dos tipos de condicionantes: de riesgos naturales y cambio climático y de infraestructura verde.

Las previsiones del documento en relación con la infraestructura verde son acordes con las directrices de las DOT en esta materia, puesto que pretende dar coherencia a la continuidad ecológica por el territorio hasta lo local.

Se valora positivamente el esfuerzo realizado por identificar las áreas de conflicto entre la infraestructura verde e infraestructuras grises y que en la línea de lo que señala el apartado 6.e del artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, se establece una priorización de las acciones en la que *la administración competente de las infraestructuras de movilidad incidentes, de forma coordinada con la administración ambiental correspondiente, deberá delimitar ámbitos de intervención para un correcto estudio de las problemáticas que permitan el desarrollo de proyectos específicos de corrección de impacto y de restitución de la continuidad ecológica y la integración paisajística.*

Son igualmente positivas las directrices dirigidas a la protección del suelo no solo natural sino también agrario en los parques periurbanos de los ejes de transformación. Por el contrario, el documento sigue sin abordar la regulación de los riesgos geológicos y traslada al planeamiento urbanístico la definición y regulación de los riesgos geológicos, la inundabilidad fluvial y marina, la vulnerabilidad de acuíferos y los riesgos sísmicos, en los términos establecidos en los correspondientes instrumentos sectoriales y territoriales aplicables.

En lo referente a los montes de utilidad pública, El PTP deberá incluir las disposiciones del PTS Agroforestal relativas a los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores.

Por último, tal y como establece el artículo 4 de las DOT, el documento deberá hacer un esfuerzo por definir en mayor medida los indicadores de evaluación de servicios de los ecosistemas recogidos en el artículo 12 de la normativa.

3.Regulación de usos:

El documento remite la regulación de las categorías de ordenación y de los condicionantes superpuestos a la matriz de usos de las DOT y a los demás planes territoriales sectoriales y figuras de protección.

Se valora favorablemente la incorporación de las determinaciones de paisaje como Anexo de la normativa de aplicación y la recomendación de realizar un estudio de análisis tipológico de los caseríos del conjunto de Urola Kosta de cara a la fijación de criterios para los respectivos planeamientos municipales o para los informes técnicos.

IV.2.- HÁBITAT RURAL

A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE RELATIVA AL HÁBITAT RURAL EN LA REVISIÓN DEL PTP

El Hábitat Rural se refleja en la revisión del PTP en el Plano ORD-2 y se desarrolla en los apartados 3.3, 4.3 y 5.3 de la Memoria y en el artículo 28 de las normas de ordenación, en el que se señalan unas directrices de ordenación específicas para asentamientos rurales, núcleos de revitalización rural, corredores sin desarrollo, bolsas de carácter agropecuario y parques agrarios.

El área funcional de Urola Kosta destaca por la fuerte presencia del sector forestal y ganadero, en cambio, a pesar del aumento de superficie destinada a viñedos y frutales, la superficie del sector agrícola ha disminuido en los últimos años. Por su parte, todos los municipios tienen relaciones con dinámicas urbanas, salvo Aia, Beizama y Errezil que tienen un mayor carácter rural con un núcleo urbano menos definido.

Según la normativa, los objetivos propuestos en la revisión del PTP para el desarrollo del sector agrario son los siguientes:

- Mejorar el estado de conservación de masas forestales y diversificación de especies.
- El desarrollo de la transición agroecológica
- Facilitar una agricultura y ganadería regenerativas

- Desarrollar canales cortos de comercialización
- Prevenir la fragmentación de los territorios forestales y agrarios
- Fomentar el acceso de las mujeres a la titularidad de las explotaciones y la incorporación de personas jóvenes.
- Potenciar los asentamientos rurales como espacios vinculados prioritariamente a la producción del sector primario y al alojamiento y servicios.
- Definir programas y medidas de acción positiva

Se propone potenciar los asentamientos rurales mejorando la seguridad vial, los servicios básicos, los ciclos metabólicos y la aplicación de la perspectiva de género y se plantean unos núcleos de revitalización rural en Beizama y Errezil que se corresponden con la clasificación tipo V1 de vulnerabilidad de las Zonas de Especial Atención (ZEA) de la Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural y que tienen como objeto favorecer el rejuvenecimiento demográfico y la dinamización socioeconómica. Se identifican varios corredores sin desarrollo urbano, en tramos de carreteras de fondos de valle asociados a altos valores estratégicos del medio rural, en los que se limita la intervención antrópica y se propician actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas. Además, se identifican unas bolsas de carácter agropecuario, en la zona litoral, en Getaria, entre Zumaia y Zarautz y en Aizarnazabal y, al interior, en Azpeitia y Errezil, con objeto de identificar y preservar suelos con una clara vocación agraria y manteniendo así un sistema territorial de carácter rural y, por último, se señalan tres parques agrarios en Zumaia, Zarautz y entre Azkoitia y Azpeitia que superan la extensión del parque periurbano y tienen por objeto preservar la continuidad de la actividad agropecuaria en zonas próximas a las áreas urbanas y evitar una conurbación urbana cerrada entre ambos núcleos urbanos.

En la memoria se señala que la implantación de viviendas secundarias que buscan localizarse en la zona del litoral solo es posible en caseríos, sin embargo, no se traslada a la normativa.

B.- CONSIDERACIONES RELATIVAS AL TRATAMIENTO DEL HÁBITAT RURAL EN LA REVISIÓN DEL PTP.

La propuesta del PTP para el hábitat rural se valora favorablemente, al reconocer, por un lado, el papel estratégico del sector agropecuario y al establecer medidas orientadas a su preservación y revitalización en línea con el artículo 20 de las Normas de Aplicación de las DOT, y, por otro, al considerar la afección que el sector energético y residencial supone para el sector agroganadero y forestal.

Así, se consideran positivas las medidas propuestas para la protección y continuidad del suelo agrícola en los fondos de los valles frente a intervenciones urbanísticas con la definición de parques agrarios o corredores sin desarrollo urbano o la identificación de bolsas de carácter agropecuario.

Los suelos incluidos en estas bolsas de carácter agropecuario, según se observa en los planos ORD1 y ORD2, se corresponden en su mayoría con suelos que el PTS Agroforestal califica como de Alto Valor Estratégico o Forestal y, en menor medida, como de Paisaje Rural de Transición, en cambio, el documento del PTP que se revisa categoriza la mayoría de estos suelos como de Especial Protección y el resto no los incluye en ninguna categoría. Al respecto, el PTP deberá coordinarse con la legislación sectorial y deberá incluir las disposiciones del PTS Agroforestal

relativas a las áreas de Alto Valor Estratégico. El documento debiera identificar las diferencias que tienen estas bolsas con la regulación del Alto Valor Estratégico o si establecen alguna condición específica para ellas.

La memoria señala que los parques agrarios superan la extensión del parque periurbano, sin embargo, en la documentación se han grafiado con la misma superficie, por lo que el PTP deberá clarificar las diferencias entre ambas figuras.

La implantación de viviendas secundarias en la zona del litoral deberá coordinarse con el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos de la CAPV.

IV.3.- HÁBITAT URBANO

A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE RELATIVA AL HÁBITAT URBANO EN LA REVISIÓN DEL PTP

Los temas correspondientes al Hábitat Urbano se reflejan en el Plano ORD-3 y se desarrollan en los apartados 3.4, 4.4 y 5.4 de la Memoria y en los artículos del 14 al 22 de las normas de ordenación, en las que se señalan el sistema urbano del Área Funcional compuesto por cabeceras, el eje de transformación del Urola y el eje de transformación de La Costa, la regeneración urbana, el crecimiento urbano, los suelos de actividades económicas y de equipamientos comerciales, la cuantificación residencial o la compatibilización de planeamiento.

Para el hábitat urbano el PTP plantea un modelo de asentamientos denso y conectado, con Zarautz, como cabecera subcomarcal que presta servicio a los municipios de Orio, Aia, Getaria y Zumaia localizados en la zona litoral, y Azpeitia, como cabecera de la subcomarca del Urola al interior del área funcional, que acoge los municipios de Azkoitia, Beizama, Errezil, Zestoa y Aizarnazabal, para la que prevé la transformación a residencial de ámbitos industriales cuya actividad ha cesado.

El PTP propone como líneas de actuación la intervención sobre la vivienda existente y deshabitada, el impulso de la vivienda pública, la optimización de la capacidad vacante del planeamiento, la aplicación de la perspectiva de género, la inserción paisajística, la mitigación y adaptación al cambio climático, la reducción de la contaminación y la accesibilidad universal y prioriza las actuaciones de regeneración urbana para las que se identifican algunos espacios prioritarios en seis de los municipios. Prevé unas necesidades residenciales de 4.827 viviendas y una capacidad residencial máxima de 10.813 viviendas y, para actividades económicas, se calculan unas necesidades de 50Has y propone una reserva de 60 has en Igartza, próximo al de Iraeta del PTP vigente que se descarta.

Con relación a la movilidad, el documento señala la necesidad de reducir la dependencia del vehículo privado, priorizar la movilidad peatonal y ciclista y del transporte público y del ferrocarril. Propone la estación de tren de Zarautz como estación intermodal vinculado a los ejes de transformación del Urola y de la Costa. Considera rutas estructurantes de articulación territorial para la movilidad turística, el Camino de Ignaciano, el Camino de Santiago y la conexión entre ambas por el eje del Urola. Respecto a la movilidad viaria se plantean las variantes de Orio, Azkoitia-Azpeitia y de Zarautz y otras actuaciones de mejora de la red

existente. En cuanto a la movilidad ferroviaria, se consolida el corredor Bilbao-San Sebastián de Euskotren y se propone la eliminación progresiva de barreras como el soterramiento de trazado en el municipio de Zarautz.

1. Perímetro de crecimiento urbano (PCU)

El Plan establece un Perímetro de Crecimiento Urbano que se refleja en el Plano ORD-3 y se desarrolla en el apartado 5.4.7 de la Memoria y en el artículo 19 de la normativa.

Excepto los municipios de Beizama y Errezil, que no cuentan con un núcleo de carácter urbano, para el resto de los municipios incluidos en los ejes de transformación se definen 20 perímetros de crecimiento urbano, 6 en Azpeitia-Azkoitia, 3 en Zestoa, 2 en Aizarnazabal, 3 en Zumaia, 1 en Getaria, otro en Zarautz, 2 en Aia y 2 en Orio.

El PCU se plantea como un límite máximo dentro del cual se deben localizar los nuevos desarrollos, sin embargo, se prioriza la densificación y regeneración de suelos ya urbanizados en zonas accesibles a pie desde las estaciones de transporte público y no se permiten crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes. En algunos de ellos deberá considerarse el riesgo de inundabilidad fluvial y marina.

Aquellos desarrollos urbanos no incluidos dentro de los PCU definidos por el PTP se señala que cumplirán con la cuantificación residencial de las DOT, del PTP y el PTS de AAEE.

Cabe señalar que el PCU de Arratola en Aia, incluye suelos industriales y residenciales, y un ámbito industrial en suelos de Orio.

2. Cuantificación residencial.

La cuantificación residencial del Área Funcional de Urola Kosta se acomete en el apartado 5.4.2. de la Memoria y se regula específicamente en el artículo 21 de la normativa y alcanza la cifra de una capacidad máxima de 10.813 viviendas.

El documento cuantifica la oferta de suelo residencial de cada municipio incluido en el área funcional para lo cual no adopta ningún componente de modelo territorial. Para el municipio de Beizama considera un 10% del parque existente y para el municipio de Orio un máximo del 50% y respecto a la vivienda vacía considera un 2% del parque existente.

Se establece la obligación de reservar suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública para los municipios de Azkoitia, Azpeitia, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia.

A continuación, se recogen los datos sobre cuantificación residencial señalados en el apartado 5.4.2.4 de la memoria:

LPP indarrean dagoen bitartean beharrezkoak diren bizitegi-ahalmenena. Capacidades residenciales necesarias durante la vigencia del PTP
--

Udalerria Municipio	Etxebizitzak guztira EIN 2021 Viviendas totales INE 2021	Bizitegi-premiak Necesidades Residenciales	Gehi. bizitegi- ahalmena Capacidad residencial máxima	Indarreko plangintzaren ahalmena Capacidad planeamiento vigente
AIA	1.015	141	374	280
AIZARNAZABAL	324	50	145	144
AZPEITIA	6.739	699	1.544	1.102
AZKOITIA	5.239	734	1.656	2.064
BEIZAMA	100	-1	10	28
ERREZIL	313	17	45	30
GETARIA	1.476	212	564	200
ORIO	3.000	656	1.500	532
ZARAUTZ	11.622	1.388	2.821	1.580
ZESTOA	1.882	262	644	313
ZUMAIA	4.746	669	1.510	797
Guztira/Total	36.456	4.827	10.813	7.070

3.-Suelo de actividades económicas.

La cuantificación de suelo destinado a actividades económicas se desarrolla en los apartados 3.4, 4.4 y 5.4.3 de la Memoria y se regula de forma específica en el artículo 20 de la Normativa, así como con la documentación gráfica contenida en el Plano ORD-3.

Según el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, Azkoitia, Azpeitia, Zestoa, Zumaia y Zarautz son municipios de interés preferente para la ordenación y promoción urbanística de suelo para actividades económicas, Getaria, Aizarnazabal, Aia y Orio lo son de crecimiento moderado y Beizama y Errezil de bajo desarrollo. El PTS establece como ámbitos prioritarios para el desarrollo de actividades económicas el espacio de confluencia de Zumaia-Aizarnazabal-Zestoa, Aia-Zarautz y Azkoitia-Azpeitia y prevé operaciones a escala comarcal en Zestoa, materializado en el ámbito de Sansinenea, operaciones puntuales de interés supramunicipal en Azkoitia y Zarautz y un centro de transporte del Urola.

Según la memoria, el sector industrial y de actividades económicas del área funcional ha experimentado un descenso en cuanto a las licencias otorgadas tanto para nuevas implantaciones como para parcelas ya urbanizadas de uso industrial, bien por la baja demanda, bien por la orografía o bien por la falta de parcelas adecuadas a las condiciones demandadas por las empresas. La revisión del PTP prevé una demanda de 50Has, unas 0,52 Has al año, para actividades económicas y según datos de Udalplan, la capacidad vacante es de 156Has.

El PTP vigente prevé una reserva de suelo para actuaciones estratégicas de 50Has en el ámbito de Iraeta que la revisión desestima por tratarse de suelos inundables y, en su lugar, propone otros suelos colindantes en Igartza de 60Has para dar servicio a las necesidades del conjunto del

Área Funcional. Además, considera suficiente el suelo industrial previsto en los planeamientos municipales del resto de municipios con la que atender las necesidades de actividades económicas del área funcional y define los espacios que deberán ser objeto de regeneración urbana que se corresponden con las áreas consideradas en el Inventario de las Áreas Industriales deterioradas realizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa y establece como condición para el planeamiento urbanístico la priorización de la regeneración frente a la creación de nuevos polígonos y una mayor intensidad de usos del suelo.

4. Ejes de transformación

Las DOT definen para el Área Funcional de Urola Kosta un Eje de Transformación que: *“permita la articulación del recorrido costero que conecta Zumaia, Getaria, Zarautz y Orio con el que recorre el valle del río Urola, enlazando Zumaia con Aizarnazabal, Zestoa, Azpeitia y Azkoitia”.*

Las directrices territoriales en lo relativo a este Eje de Transformación son las siguientes:

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 Orio) 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 Planteamiento Territorial, pudiendo utilizarse de modo transitorio tal trazado como ecobulevar urbano o eje peatonal o ciclable.

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 socioeconómico 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.

A diferencia de las DOT, el PTP identifica dos ejes de transformación del Urola, uno en la zona litoral entre Orio y Zumaia, y otro al interior, que conecta los municipios de Azkoitia, Azpeitia, Aizarnazabal, Zestoa y Zumaia.

Estos Ejes de Transformación del Urola y de la Costa se regulan en los artículos 16 y 17 de la Normativa, así como en la documentación gráfica de los Planos ORD-8 y ORD-9 y entre las previsiones incluidas para estos ejes se encuentra, entre otros, la movilidad intermodal; la

conversión en ecobulevares de varios tramos de carretera en Zumaia, Zarautz y Orio y entre Azkoita y Azpeitia; el destino como vía ciclable del antiguo ferrocarril; la consideración del río Urola como corredor ecológico ligado al eje de transformación; la incorporación de parques agrarios o la prevención de riesgo de inundación.

El planeamiento urbanístico municipal deberá concretar las directrices establecidas por el PTP orientadas a prohibir las viviendas familiares de baja densidad a lo largo del eje del Urola, priorizar la renovación, densificación y articulación de tejidos dispersos y evitar la creación de conurbaciones.

5. Compatibilización de planeamientos

La compatibilización de planeamientos se acomete en el PTP en el artículo 22 de la normativa y se establece que la Diputación Foral de Gipuzkoa promoverá la compatibilización de los planeamientos municipales de Azkoitia y Azpeitia, condicionada a la obligatoriedad de contar previamente con un proyecto técnico aprobado por la Diputación Foral de Gipuzkoa que defina la variante viaria prevista al sur de la trama urbana de ambos municipios. El plan de compatibilización deberá considerar la adecuación al perímetro de crecimiento urbano, la articulación del parque agrario del Urola con el resto de usos en su entorno y los accesos a la variante.

En el resto de los municipios del área funcional no se han detectado necesidades de compatibilización de planeamientos al no existir otras conurbaciones. Tampoco se ha detectado ningún plan de compatibilización en el límite entre Aia y Orio, donde existe suelo industrial en terrenos que pertenecen a ambos municipios.

B.- CONSIDERACIONES RELATIVAS AL TRATAMIENTO DEL HÁBITAT URBANO EN LA REVISIÓN DEL PTP.

El modelo de hábitat urbano propuesto por el PTP es acorde con las Directrices de Ordenación Territorial y el documento del PTP vigente, en cuanto que consolida la jerarquía y el modelo territorial propuesto por los mismos a través de la definición de Zarautz y Azpeitia como cabeceras funcionales y los dos ejes de transformación.

El documento plantea un modelo urbano menos disperso, más compacto y con usos mixtos, definiendo espacios prioritarios en los que priorizar las actuaciones de regeneración urbana y la recuperación de las áreas industriales degradadas, así como la densificación de los tejidos urbanos.

En relación con la propuesta para los perímetros de crecimiento urbanos, se valora favorablemente el esfuerzo por marcar las discontinuidades urbanas necesarias para la conectividad ecológica transversal de los ejes de transformación propuestos por las DOT, si bien, una excesiva limitación del perímetro de crecimiento urbano podría constreñir y condicionar los futuros desarrollos. Al respecto, no se puede perder la perspectiva de que le corresponde al planeamiento municipal dibujar la línea última de perímetro de crecimiento urbano afectante a su municipio.

Por su parte, el artículo 11 de las DOT relativo al Perímetro de Crecimiento Urbano, establece las Directrices que deberán ser trasladadas a los PTP y señala que:

- el Perímetro de Crecimiento Urbano se establece en torno al tejido urbano.
- deberán excluirse del PCU los terrenos en los que queda prohibida su transformación urbanística de acuerdo con lo dispuesto en la Directriz de Medio Físico de estas DOT.

Se echa en falta la inclusión dentro del perímetro de crecimiento urbano del suelo urbano consolidado residencial ubicado en Artadi, en la parte oriental del río Urola en Zumaia.

Por otro lado, se han incluido en el perímetro de crecimiento urbano suelos categorizados por el PTS Agroforestal como de Alto Valor Estratégico en el ámbito de Zubialdea en Aizarnazabal, en el entorno del núcleo urbano y en Oikia en Zumaia, en el perímetro urbano de Getaria, al sur de la Ap-8 en Zarautz, en el núcleo urbano de Orio o en el núcleo urbano de Azkoitia. Son suelos que la revisión del PTP categoriza como Mejora Ambiental en el caso de Oikia, como Especial Protección en Getaria y como hábitat rural sin categorización específica en el resto. El PTP deberá considerar la compensación por la pérdida de suelo de Alto Valor Estratégico.

El PTP establece la cuantificación residencial como uno de los instrumentos fundamentales para ordenar y dimensionar el crecimiento urbano, en coherencia con las Directrices de Ordenación Territorial, partiendo del análisis del parque residencial existente, la evolución demográfica prevista y la capacidad urbanística ya clasificada en los municipios del área funcional. La metodología utilizada se ajusta a la establecida por las DOT, sin embargo, las cifras de población y vivienda utilizadas para identificar las tendencias pasadas deben ser homogéneas recomendándose la utilización como fuente de datos el EUSTAT. Según las DOT, la capacidad máxima para el mismo periodo 2023-2031 es de 9.793 viviendas, 1.020 viviendas menos que lo previsto por el PTP, y de 10.132 viviendas para el periodo 2026-2034.

La ordenación propuesta para las actividades económicas se considera coherente con el PTS de Actividades Económicas y con las DOT, al priorizar la regeneración y reutilización de los suelos industriales existentes y al plantear reservas de suelo para actuaciones estratégicas libres de afección por inundabilidad.

El tratamiento de los dos Ejes de Transformación de Urola Kosta resulta alineado con las determinaciones de las DOT, incorporando directrices relativas a conectividad ecológica, la protección de corredores agrarios, la prevención del riesgo de inundabilidad y la regeneración urbana.

La propuesta del plan de compatibilización a escala supramunicipal para la conurbación Azkoitia-Azpeitia es acorde con lo establecido en el artículo 14 de las DOT, si bien, el documento deberá recoger la delimitación del área de compatibilización. Se propone igualmente que el PTP establezca criterios en cuanto a usos y ordenación del suelo para la compatibilización de los planeamientos de Azkoitia y Azpeitia.

IV.4.-. GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS

A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE RELATIVA A LA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS EN LA REVISIÓN DEL PTP

La gestión sostenible de los recursos se desarrolla en los apartados 3.6,4.6 y 5.6 de la Memoria y se regula en los artículos 23-26 de la Normativa, estructurándose en torno a los ámbitos del agua, la energía y la economía circular y se representa en el Plano ORD-5.

1. Agua

En materia de agua, el PTP tiene como objetivo la recuperación de los ríos y cauces a través de la regeneración de espacios urbanizados, la protección de las aguas subterráneas, la prevención de inundaciones y la mejora de las infraestructuras.

En cuanto a la red de abastecimiento y saneamiento, se han identificado tanto las infraestructuras existentes en el área funcional y las acciones planificadas por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y la Diputación Foral de Gipuzkoa en los municipios de Beizama, Errezil, Aia, Aizarnazabal, Zumaia y Getaria.

2. Energía

En la memoria se señala la incompatibilidad de las zonas de localización seleccionada identificadas en el documento de aprobación provisional del PTS de Energías Renovables con ciertas actuaciones orientadas a la protección y conservación de espacios como son las áreas núcleo, corredores y ZIFEs y considera de gran potencialidad las actuaciones en edificios existentes en el área funcional.

Según recoge la normativa, el PTP tiene como objetivos la reducción del consumo de energía, su producción proveniente de fuentes renovables, la autosuficiencia energética conectada y la generación agrivoltaica excepto en suelos de alto valor estratégico, y define criterios para la implantación de sistemas de generación renovable, las redes de transporte de electricidad y el planeamiento urbanístico. Además, señala que con la entrada en vigor del PTS de Energías Renovables será el propio PTS el instrumento que regule la implantación y desarrollo de las instalaciones energéticas en el área funcional, en todo aquello que no contradiga los criterios y determinaciones de este PTP que se revisa.

El plano ORD-5. Gestión sostenible de los recursos, recoge las principales infraestructuras de energía existentes en el Área Funcional, sin embargo, no se han grafiado las previsiones sectoriales.

3. Economía circular

El PTP aborda la gestión de los residuos y del suelo como recurso desde una perspectiva de optimización y eficacia, mejorando su gestión, reduciendo los residuos generados, reutilizándolos, optimizando su transporte y contemplando las necesidades de creación de nuevas infraestructuras y mejora de las existentes. Asimismo, el modelo territorial propuesto se orienta hacia las actuaciones de renovación y regeneración urbana de suelos antropizados frente a la ocupación de nuevos suelos. Los antiguos vertederos sellados se calificarán como de infraestructura o equipamientos ambientales.

B.- CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS EN LA REVISIÓN DEL PTP

Las propuestas son coherentes con las DOT, el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y la normativa sectorial aplicable. Sin embargo, en materia energética, se echa en falta un análisis cuantitativo de la demanda energética del área funcional y la justificación de suficiencia de recurso energético.

Teniendo en cuenta que en el artículo 37 de las DOT se señala que los PTS prevalecen sobre los PTP cuando se trate de materias que son de aplicación al conjunto de la CAPV o de ámbito superior al Área Funcional, el PTP deberá identificar las reservas de suelo necesarias para la implantación de energías renovables eólica y solar fotovoltaica previstas en el PTS de Energías Renovables, denominadas zonas de localización seleccionada, cuya delimitación deberá ajustarse a la que resulte definitivamente una vez entre en vigor.

Asimismo, si bien los criterios territoriales establecidos por el PTP deben ajustarse a las zonas de localización seleccionada definidas por el PTS de Energías Renovables, la documentación gráfica del PTP debiera de señalar las zonas de conflicto entre las zonas de localización seleccionada y los componentes de la Red de Infraestructura verde propuesta para el área funcional y las explotaciones prioritarias del sector agrícola que se han identificado en la memoria.

IV.5.- PAISAJE, PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL, Y RECURSOS TURÍSTICOS

A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE RELATIVA AL PAISAJE, PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL Y RECURSOS TURÍSTICOS EN LA REVISIÓN DEL PTP

Los aspectos relativos al paisaje, al patrimonio cultural y natural y a los recursos turísticos se desarrollan en los apartados 3.5, 4.5 y 5.5 de la Memoria y el patrimonio cultural y natural se regulan en los artículos 29-30 de las normas de ordenación y el paisaje y los recursos turísticos en los artículos 35-36 de carácter recomendatorio, complementándose con las determinaciones recogidas en el anexo a la normativa y el plano ORD-4.

1. Paisaje

En materia de paisaje, el PTP incorpora, como directrices recomendatorias, las unidades y determinaciones de la 2ª Modificación del PTP vigente aprobada mediante el Decreto 132/2018 que se fundamentan en el Catálogo de Paisaje de Zarautz- Azpeitia (Urola Kosta), e identifica 10 Unidades de Paisaje que cuentan con rasgos compartidos o continuidades espaciales, 34 Áreas de Interés Paisajístico (AEIP) que presentan valores sobresalientes o necesidad de recuperación y puesta en valor, otras áreas de interés paisajística, 14 Objetivos de Calidad Paisajística para promover la protección y conservación del paisaje del área funcional y tiene como objetivo transversal la gestión proactiva de la mejora del paisaje.

Estas Determinaciones son las vinculadas o referidas a: asentamientos urbanos, accesos a los núcleos, infraestructuras lineales, áreas de actividad económica, parques y espacios públicos,

paisajes fluviales, paisajes naturales, paisajes litorales, asentamientos rurales, paisajes agrícolas, elementos con valores históricos, simbólicos e identitarios; infraestructuras para la gestión de residuos y las actividades extractivas; miradores e itinerarios paisajísticos, fondos escénicos, y la gestión proactiva de la mejora del paisaje.

2. Patrimonio cultural

Respecto al patrimonio cultural, el PTP incorpora los cascos históricos de Getaria, Orio, Zarautz, Azkoitia y Azpeitia con protección arquitectónica y arqueológica, el Poblado fortificado de Munoaundi, los Monumentos, los elementos del Camino de Santiago, algunos recursos culturales como el Santuario de Loiola y los megalitos y cuevas como bienes arqueológicos. Asimismo, incorpora el Euskera como patrimonio cultural inmaterial del territorio. Además, la normativa establece unas directrices a tener en cuenta por el planeamiento municipal.

3. Patrimonio natural

En relación con el patrimonio natural, el documento pone en valor el elevado interés ambiental del Área Funcional compuesto por, las categorías de espacios protegidos por sus valores ambientales, otros espacios de interés natural multifuncionales y la red azul, definidos en el artículo 12 de la normativa, e incluye, entre otros, el paisaje costero del Flysch, nombrado Geoparque mundial UNESCO de la Costa Vasca, el conjunto vitícola de txakolí de Getaria y los monumentos naturales Alcorroque de Getaria, Encina de Aspiazu, y Tejo de Pagoeta.

Deja en manos del planeamiento urbanístico el desarrollo de herramientas para que el patrimonio natural se convierta en un activo compatible con el modelo de desarrollo socioeconómico y el fomento de acuerdos de custodia del territorio.

4. Recursos turísticos

En cuanto a los recursos turísticos, el PTP tiene como objetivo potenciar el desarrollo de actividades turísticas en torno a los recursos del patrimonio cultural, natural y paisajístico del área funcional, diversificar el modelo de turismo desarrollado en la zona costera y considerar dicho recurso en el desarrollo de las redes de movilidad multimodal, peatonal y ciclista.

B.- CONSIDERACIONES RELATIVAS AL PAISAJE, PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL Y RECURSOS TURÍSTICOS EN LA REVISIÓN DEL PTP

Las determinaciones del PTP en materia de paisaje, patrimonio cultural y natural y recursos turísticos se consideran acordes con las DOT y con la normativa sectorial aplicable.

IV.6.- MOVILIDAD Y LOGÍSTICA

A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE RELATIVA A LA MOVILIDAD Y LOGÍSTICA EN LA REVISIÓN DEL PTP

Los aspectos relativos a la movilidad y la logística en el Área Funcional de Urola Kosta se desarrollan en los apartados 3.7, 4.7 y 5.7 de la Memoria y se regulan en los artículos 31-34 de las normas de ordenación y el plano ORD-6.

El nuevo modelo de movilidad y logística tiene como fin la mejora de la movilidad con un reparto modal y un equilibrio territorial del área funcional de Urola Kosta, en el que los modos blandos sean predominantes. Un modelo más sostenible basado en una planificación integral de los elementos estructurantes que lo componen, priorizando el uso del ferrocarril y del transporte público, así como la movilidad peatonal y ciclista frente al uso del vehículo privado.

1. Movilidad multimodal

El PTP concede un papel central a la estación intermodal de Zarautz como punto de referencia para realizar trasbordos a otros medios y como mejora de la relación con Donostialdea.

2. Movilidad sostenible: peatonal y ciclista

En materia peatonal y ciclista, el Plan tiene como objetivo desarrollar los itinerarios definidos del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, los itinerarios 2 Donostia-Mutriku y 5 Valle del Urola, completar las conexiones entre los bidegorris de la red básica de la costa y las estaciones de Euskotren de Zumaia, Zarautz y Orio y propiciar las intervenciones sobre el espacio urbano y espacios próximos a cauces.

Prioriza las continuidades de las vías ciclistas a lo largo de los Ejes de Transformación del Urola y de la Costa.

3. Movilidad viaria

En cuanto a la red viaria, el PTP incorpora las previsiones de las DOT de plantear las variantes de Orio, Azkoitia-Azpeitia y de Zarautz y de convertir en forma de ecobulevar los tramos de las carreteras en Zumaia, Zarautz, Orio y entre Azpeitia y Azkoitia, además de otras actuaciones de mejora de la red existente como la conexión de la carretera GI-631 con la GI-632 desde Azkoitia hacia Zumarraga.

El nuevo Plan no incorpora el vial propuesto en el PTP vigente Zarautz-Oikia-Arroa por Meagas que incluye un nuevo acceso a Getaria, puesto que supondría un aumento de capacidad que no responde a las necesidades del área funcional.

4. Movilidad y logística ferroviaria

En cuanto a la movilidad ferroviaria, el Plan propone la estación de Zarautz como estación intermodal vinculado a los ejes de transformación del Urola y de la Costa y la eliminación progresiva de barreras como el soterramiento de trazado en el municipio de Zarautz.

En cuanto a la previsión de las DOT de la “puesta en servicio del tren del Urola entre Zumaia y Azpeitia sobre la antigua línea de tren”, se mantiene la previsión de que los costes de reactivar

la línea, frente a las perspectivas de pasajeros, hacen que resulte más viable la mejora de la línea UK06 de Lurraldebus que cubre el mismo itinerario.

En cuanto a logística, el Plan señala que el área funcional de Urola Kosta tiene un carácter de zona de paso y de acopio de actividades económicas locales y comarcales y carece de centros intermodales de transporte y distribución de mercancías a nivel regional, nacional o internacional. La propuesta mantiene las propuestas de Sansinenea y Badiolegi del PTP vigente.

B.- CONSIDERACIONES RELATIVAS LA MOVILIDAD Y LOGÍSTICA EN LA REVISIÓN DEL PTP

El PTP prioriza la movilidad sostenible, el refuerzo del transporte público Euskotren y Lurraldebus y la conectividad intermodal y en materia de movilidad peatonal y ciclista asume las determinaciones del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

Teniendo en cuenta que las DOT establecen que los Planes Territoriales Parciales propondrán las actuaciones necesarias en cada una de las Áreas Funcionales con el fin de garantizar una mejor estructuración territorial interna de cada una de ellas; y considerando que las actuaciones propuestas en el PTP son acordes con los criterios y objetivos contemplados en el modelo territorial establecido en las Directrices, se valora favorablemente la propuesta en relación con la ordenación de las infraestructuras viarias y ferroviarias.

Sin embargo, el Plan en el artículo 31 de su normativa incluye como línea de actuación tomar la nueva estación de tren de Zarautz como estacional intermodal y en el artículo 17 señala que se incluirá la futura estación intermodal junto a la estación de Euskotren en Iñurritza, en cambio la memoria señala en su apartado 5.7.4.1 la previsión de construir una nueva estación intermodal de autobuses en la parada de San Pelayo/Rotonda Bomberos. Por su parte, el plano ORD-6 identifica dos estaciones de tren en Zarautz y ninguna estación de autobuses y no hace ninguna referencia a la intermodalidad. Se deberá aclarar este aspecto.

En el plano ORD-6 también se echa en falta la identificación de los viales.

IV.7.- CUESTIONES TRANSVERSALES

A.- DESCRIPCIÓN DE LA PARTE RELATIVA A LAS CUESTIONES TRANSVERSALES EN LA REVISIÓN DEL PTP

Las cuestiones transversales que inciden en el territorio del Área Funcional de Urola Kosta, como la accesibilidad universal, la perspectiva de género, la mitigación y adaptación al cambio climático, la salud, el euskera y la interrelación territorial se desarrollan en los apartados 3.8 y 5.8 de la Memoria y se regulan en los artículos 27 y 37-42 de la Normativa.

La memoria recoge en una tabla la manera en que cada una de estas cuestiones se ha tenido en cuenta en el medio físico e infraestructura verde, hábitat rural, hábitat urbano, paisaje, patrimonio y turismo, gestión sostenible de los recursos y movilidad y logística y la normativa señala unos objetivos y algunas líneas de actuación y orientaciones.

1. Accesibilidad universal

El PTP establece unos objetivos en materia de accesibilidad universal y plantea como líneas de actuación, la consideración del tiempo máximo de acceso peatonal en procesos de regeneración urbana y de acceso en vehículo privado a servicios supramunicipales en el medio rural, la adaptación de itinerarios, el establecimiento de vehículos como bicicletas y patinetes y el estudio de posibles necesidades de elementos de remonte mecánicos para los nuevos desarrollos a implantar en terreno en pendiente.

2. Perspectiva de género

El PTP promueve un modelo de ciudad densa, compacta, de proximidad y con mezcla de usos, que facilite la vida cotidiana y los desplazamientos. Establece la necesidad de diseñar los espacios públicos teniendo en cuenta criterios de seguridad, en especial en estaciones y nodos intermodales de transporte público y los planeamientos municipales deberán integrar criterios de perspectiva de género.

3. Mitigación y adaptación al cambio climático

La normativa establece unos objetivos generales y unas orientaciones de mitigación y de adaptación al cambio climático. Identifica las zonas de riesgos derivados de la inundabilidad, los incendios forestales y olas de calor. Se fomenta la movilidad sostenible, el modelo territorial compacto, las soluciones basadas en la naturaleza y la infraestructura verde, los refugios climáticos en la ciudad, la gestión activa de espacios agrarios, la permanencia de montes arbolados y de servicios ecosistémicos, la transición energética, la protección del recurso hídrico y la economía circular y la aplicación del Plan Director de Permeabilización de Obstáculos en Cauces.

Se identifican Beizama, Azpeitia, Azkoitia y Errezil como municipios con índices de riesgo más elevados, Aia, Orio, Zarautz y Zestoa con un índice moderado, y el resto de menor riesgo por localizarse junto a grandes superficies de masas fluviales.

4. Salud

El Planeamiento urbanístico incorporará criterios que promuevan formas de vida activa y considerará las posibles fuentes de contaminación.

5. Euskera

El Plan propone unas líneas de acción sobre topónimos en euskera, el Euskera como bien inmaterial, los espacios cotidianos y “arnasguneak” existentes en el área funcional.

6. Interrelación territorial

Propone como objetivo la resolución de problemas en áreas limítrofes con otras áreas funcionales y plantea unas líneas de actuación para la vertebración de la infraestructura verde

con Debabarrena y Debagoiena, la ordenación del área de especial interés del macizo de Hernio con Tolosaldea, la vertebración ambiental con Donostialdea en el macizo de Mendizorrotz, la conexión con la GI-631 con Goierri o las mejoras en la AP-8 con Donostialdea y Debabarrena.

B.- CONSIDERACIONES RELATIVAS LAS CUESTIONES TRANSVERSALES EN LA REVISIÓN DEL PTP

La integración de accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud y euskera se considera coherente con las DOT.

IV.8.- GOBERNANZA

La Gobernanza se desarrollan en el apartado 5.9 de la Memoria y en el Título I y en los artículos 43 y 44 del Título III de la normativa.

El PTP prevé la coordinación interadministrativa, la participación ciudadana y establece mecanismos de seguimiento y evaluación del Plan, mediante la elaboración de memorias periódicas de seguimiento basadas en indicadores de sostenibilidad territorial y urbana.

Al respecto, la revisión del PTP de Urola Kosta desarrolla un modelo territorial equilibrado y alineado con las DOT.

V.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL QUE AFECTAN AL ÁREA FUNCIONAL

El documento en su normativa (artículo 8) señala las cuestiones relativas a la vinculación al planeamiento urbanístico y planeamiento territorial sectorial. Señala en este sentido que el PTP tiene superior jerarquía normativa y vincula a los PTS y a los planes urbanísticos y se remite a las determinaciones de los PTS que respondan al modelo territorial de las DOT y del propio PTP.

V.1.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS

En cuanto al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Mediterránea y Cantábrica), aprobados definitivamente mediante Decreto 455/1999, de 28 de diciembre y mediante Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, respectivamente, y modificados mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, el PTP recoge la delimitación de los Márgenes con Necesidad de Recuperación del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos, si bien, excluye algunas zonas por tratarse de suelos en los que se han ejecutado actuaciones de restauración y recuperación ambiental como en la Playa de Inpernupe o Santiago o se encuentran en ejecución, sin embargo, no asume la Protección de Aguas Superficiales como categoría de suelo no urbanizable.

V.2.- PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL

En cuanto al PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, aprobado mediante el Decreto 43/2007, de 13 de marzo, el PTP recoge en el ámbito litoral objeto del PTS la delimitación de Mejora Ambiental y Especial Protección del PTS, sin embargo, se recomienda

que el artículo 11 relativo a la categoría de Especial Protección, incluya en su listado de suelos comprendidos en dicha categoría las áreas de “Especial protección Estricta” y “Especial protección Compatible” del PTS.

El PTP incorpora como orientaciones de adaptación al cambio climático, la aplicación de las medidas específicas determinadas por la revisión del PTS Litoral que actualmente se encuentra en tramitación y que ha sido aprobado inicialmente mediante Orden de 2 de diciembre de 2025 del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, para su adaptación al cambio climático.

V.3.- PTS DE ZONAS HÚMEDAS

En lo referente al PTS de Zonas Húmedas, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio, el PTP recoge las áreas de especial protección y la delimitación de Mejora Ambiental y Áreas degradadas a recuperar del PTS y, como condicionante superpuesto de infraestructura verde (red azul) el conjunto de humedales del ámbito recogidos en el PTS de Zonas Húmedas.

V.4.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.

En cuanto al Plan Territorial Sectorial Agroforestal, aprobado mediante el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, el PTP recoge la delimitación de Mejora Ambiental establecida por el PTS Agroforestal para los suelos degradados que deberán ser objeto de mejora ambiental, sin embargo, no asume los suelos de Alto Valor Estratégico como una categoría más en suelo no urbanizable. Los Montes de utilidad pública, por su parte, se han identificado como otros espacios de interés natural multifuncionales de la infraestructura verde.

Con el objeto de garantizar la coordinación entre el PTS y el PTP, se deberán incluir las disposiciones del PTS Agroforestal relativos a las áreas de Alto Valor Estratégico de este Plan y el condicionante superpuesto Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores.

Se deben incluir medidas de compensación de los suelos de Alto Valor Estratégico que puedan reducirse por la reserva para actividades económicas de Igartza, así como los que pudieran verse afectados por los perímetros de crecimiento urbano.

V.5.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV.

En lo relativo al PTS aprobado definitivamente por Decreto 262/2004, de 21 de diciembre, el PTP es coherente con la categorización municipal para actividades económicas y determinaciones que señala el PTS para el área funcional de Urola Kosta, destacando una reserva de unas 60Has de carácter comarcal en el ámbito de Igartza.

V.6.- PLAN GENERAL DE CARRETERAS DEL PAÍS VASCO.

En cuanto al 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, el documento recoge las

previsiones contempladas como la construcción de variantes en Zarautz, Orio, Zestoa o Azpeitia o la mejora de la carretera GI-631.

V.7.- PTS DE LA RED FERROVIARIA.

En lo referente al PTS de la Red Ferroviaria aprobado definitivamente por Decreto 41/2001, de 27 de febrero, el PTP justifica la dificultad que acarrea la recuperación del trazado del ferrocarril del Urola entre Zumaia y Urretxu.

V.8.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA

El PTP recoge las previsiones del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de junio de 2013.

V.9.- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE RESIDUOS DE GIPUZKOA

El 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, establece el marco de referencia para la localización, gestión del transporte, depósito, tratamiento y control de los residuos. La finalidad del PTS es determinar las infraestructuras públicas de gestión de residuos urbanos de interés general de alcance supramunicipal precisas en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, así como de especificar los emplazamientos más adecuados para su implantación, todo ello de acuerdo con criterios de sostenibilidad. Actualmente se está tramitando la segunda modificación del PTS para la implantación de un nuevo Centro de Preparación para la Reutilización para el tratamiento de la fracción textil procedente de la recogida selectiva de residuos urbanos de Gipuzkoa.

Las infraestructuras públicas que ordena son las plantas de compostaje, estaciones de transferencia, garbigunes, vertederos y plantas de separación de envases. El PTS no recoge determinaciones relativas a este tipo de infraestructuras para Urola Kosta.

V.10.- PUERTOS

La ordenación y regulación de los puertos de Orio, Getaria y Zarautz se estará a lo que la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco señale al respecto.

V.11.- PTS de Energías Renovables (PTS EERR)

El PTP tiene como objetivo la autosuficiencia energética conectada y fija una serie de criterios de implantación de sistemas de generación renovable y redes de transporte de electricidad considerando las determinaciones del PTS de Energías Renovables que en estos momentos está en tramitación, y al que se refiere el artículo 16.5 de las Normas de Aplicación de las DOT, y no permite la generación agrivoltaica en suelos de alto valor estratégico definidos por el PTS Agroforestal.

El PTP establece que, a partir de la entrada en vigor del PTS, la implantación y desarrollo de las instalaciones energéticas del área funcional serán reguladas por el PTS, en todo aquello que no contradiga los criterios y determinaciones establecidos en el PTP. En la memoria del documento se identifican algunos puntos de conflicto que, sin embargo, no se han trasladado a la normativa y documentación gráfica.

En consecuencia, se deberán realizar reservas de suelo 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.

Asimismo, se recomienda establecer una ordenación y una regulación coordinada con el PTS, recogiendo en el PTP las Zonas de Localización Seleccionada definidas por el PTS y una regulación de usos acorde con el mismo. La documentación gráfica del PTP debería recoger, igualmente las zonas de conflicto entre las ZLS definidas y los componentes de la Infraestructura Verde del Área Funcional.

X. CONCLUSIÓN

Tras la lectura y análisis del Plan Territorial Parcial de Urola Kosta se hace una valoración global favorable del documento, en tanto que incorpora las determinaciones que las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV establecen en relación con el Área Funcional de Urola Kosta, desarrollando las mismas de forma acorde con el modelo territorial definido en las Directrices, y los instrumentos de planificación territorial de aplicación. Por ello, se considera que procede informar favorablemente el expediente, continuando su tramitación de acuerdo con lo señalado en el artículo 13.5 de la Ley 4/1990, de 3 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

No obstante, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- La categoría de Especial Protección no debe incluir suelos categorizados por el PTS Agroforestal como Alto Valor Estratégico.
- El PTP no debe recoger en la categoría de Especial Protección la totalidad de los espacios naturales protegidos sino aquellas zonas que la figura de protección correspondiente señale como tales, por lo que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 3.4.a.2 de las DOT, el documento incorporará en su propia normativa la zonificación establecida por las figuras de protección o, de lo contrario, se remitirá a ellas.
- El artículo 11 de la normativa relativa a la categoría de Especial Protección, deberá incluir en su listado las áreas de Especial protección Estricta y Especial protección Compatible del PTS Litoral.
- Asimismo, el plano ORD-1 deberá identificar y delimitar los espacios protegidos del área funcional de Urola Kosta.
- Se deberán incluir las disposiciones del PTS Agroforestal relativos a las áreas de Alto Valor Estratégico de este Plan y el condicionante superpuesto Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores.



ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA
*Lurralde Plangintzaren eta
Hiri Agendaren Sailburuordetza
Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza*

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA
*Viceconsejería de Planificación Territorial y
Agenda Urbana
Dirección de Planificación Territorial*

- En general se deberían incorporar planos de información en los que se reflejen las afecciones derivadas de los PTS y demás figuras de protección y normativa sectorial con incidencia en el ámbito.
- El PTP deberá garantizar la compensación de los suelos de Alto Valor Estratégico que puedan reducirse por la reserva para actividades económicas en Igartza.
- La documentación gráfica del PTP debería recoger las reservas de suelo necesarias para la implantación de energías renovables eólica y solar fotovoltaica previstas en el PTS y las zonas de conflicto entre las ZLS definidas y los componentes de la Infraestructura Verde del Área Funcional.
- El PTP deberá incluir un análisis cuantitativo de la demanda energética del área funcional y la justificación de suficiencia de recurso energético.
- El PTP deberá recoger la delimitación de las áreas de compatibilización y establecer criterios en cuanto a usos y ordenación del suelo.
- Se deberá incluir dentro del perímetro de crecimiento urbano el suelo urbano consolidado residencial localizado en el barrio de Artadi del municipio de Zumaia.
- Deberá ajustarse la cifra de cuantificación residencial por ser superior que el máximo de las DOT.
- La implantación de viviendas secundarias en la zona del litoral deberá coordinarse con el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos de la CAPV.
- El documento deberá hacer un esfuerzo por definir en mayor medida los indicadores de evaluación de servicios de los ecosistemas recogidos en el artículo 12 de su normativa.
- El documento debe clarificar tanto en su documentación escrita como en la gráfica la ubicación de la futura estación intermodal e identificar si se trata de la estación de tren y/o de autobuses.
- El documento deberá definir de forma clara cuáles son las diferencias entre los parques agrarios y los parques periurbanos.
- En relación con los riesgos asociados al cambio climático, el documento deberá clarificar tanto en su documentación escrita como en la gráfica si se está refiriendo a la inundabilidad pluvial o fluvial.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Maite Mendizabal Condon

Bizkaiko Lurralde Antolamenduko Arlo-Arduraduna / Responsable de Área de Ordenación del Territorio de Bizkaia

Estibaliz Martín Zabala

Lurralde Antolamendu eta Plangintzarako Zerbitzuaren Arduraduna/ Responsable del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento



Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren berrikuspena.

Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta.

Espedientea: OT-026/26-PTP

Expediente: OT-026/26-PTP

Hasierako onespina eman aurretik, Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren berrikuspeneri buruzko txostena egitea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legearen 13.5 artikuluan adierazitakoarekin bat etorri, bai eta irailaren 9ko 206/2003 Dekretuaren 4.3 artikuluan (Lurraldearen Antolamendurako Plan Partzial hauek onartzeko prozedura arautzen duena) eta Lurraldearen Antolamendurako Plan Partzial hauetan ezarritakoarekin bat etorri:

Informar, con carácter previo a la aprobación inicial, la Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta, de acuerdo con lo señalado en el artículo 13.5 de la Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como en el Decreto 46/2020, de 20 marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, en los siguientes términos:

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2026eko maiatzaren 7an sartu zena, bai eta honako txosten hau ere:

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 7 de mayo de 2026, así como el siguiente informe:

- OT-026/26-PTP txosten teknikoa, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Eusko Jaurlaritzako Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena.
- URA-Ur Agentziaren txostena.

- Informe técnico OT-026/26-PTP elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco.
- Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca, del Gobierno Vasco.
- Informe de la Agencia Vasca del Agua, URA.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

I. Informar el expediente del modo siguiente:

A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

A. En materia de Ordenación del Territorio:

“ Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren Berrikuspina” izeneko espedienteak planteatutako Lurralde Eredua balioestea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea Lurralde Antolamenduko tresnetara egokitzeari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez, honako

Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de “Revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta”, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al



baldintza hauetan, zeinaren txosten-izaera loteslea baita:

1.- URRALDE PLANGINTZAKO TRESNETARA EGOKITZEA

Espedientearen aldeko txostena egitea, eta izapidetzen jarraitu du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 3ko 4/1990 Legearen 13.5 artikuluan adierazitakoaren arabera koherentea baita eta bat baitator uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez onartutako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroekin (LAG) eta egungo lurralde-antolamenduko jarraibideekin.

1a.- INGURUNE FISIKOA eta AZPIEGITURA BERDEA.

Ingurune Fisikoa eta Azpiegitura Berdea atala aztertu eta baloratu ondoren, honako gogoeta hauek egin behar dira:

1.a.1) Ingurune fisikoaren antolamendu-kategoriak

Kategorizazioa LAAetan ezarritakora egokitu beharko da, eta honako alderdi hauek hartu beharko ditu kontuan:

- Babes Bereziko kategoriak ez ditu barne hartu behar Nekazaritza eta Basogintzaren LPSak Balio Estrategiko Handi gisa kategorizatutako lurzorua.
- LPPak ez ditu Babes Bereziko kategorian jaso behar naturagune babestu guztiak, baizik eta dagokion babes-figurak halakotzat jotzen dituen eremuak. Beraz, LAGen 3.4.a.2 artikuluan adierazitakoaren arabera, dokumentuak bere araudian sartuko du babes-figurek ezarritako zonakatzea edo, bestela, horietara bidaliko da.
- Babes Bereziko kategoriari buruzko araudiaren 11. artikulua bere zerrendan sartu beharko ditu Itsasertzeko LPseko Babes Berezi Zorrotza eta Babes Berezi Bateragarria eremuak.
- Era berean, ORD-1 planoak Urola Kostako eremu funtzionaleko eremu babestuak identifikatu eta mugatu beharko ditu.

respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- ADECUACIÓN A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Informar favorablemente el expediente, continuando su tramitación de acuerdo con lo señalado en el artículo 13.5 de la Ley 4/1990, de 3 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco en cuanto que constituye un documento coherente y acorde con las Directrices de Ordenación Territorial, (DOT), aprobadas mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio y con las pautas de ordenación territorial actuales.

1a.- MEDIO FÍSICO E INFRAESTRUCTURA VERDE.

Tras el análisis y la posterior valoración del apartado de Medio Físico e Infraestructura Verde, cabe realizar las siguientes consideraciones:

1.a.1) Categorías de Ordenación del Medio Físico

La categorización deberá ajustarse a lo establecido en las DOT y deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- La categoría de Especial Protección no debe incluir suelos categorizados por el PTS Agroforestal como Alto Valor Estratégico.
- El PTP no debe recoger en la categoría de Especial Protección la totalidad de los espacios naturales protegidos sino aquellas zonas que la figura de protección correspondiente señale como tales, por lo que, de acuerdo a lo señalado en el artículo 3.4.a.2 de las DOT, el documento incorporará en su propia normativa la zonificación establecida por las figuras de protección o, de lo contrario, se remitirá a ellas.
- El artículo 11 de la normativa relativa a la categoría de Especial Protección, deberá incluir en su listado las áreas de Especial protección Estricta y Especial protección Compatible del PTS Litoral.
- Asimismo, el plano ORD-1 deberá identificar y delimitar los espacios protegidos del área funcional de Urola Kosta.

- Nekazaritza eta Basogintzaren LPSaren xedapenak sartu beharko dira, LPS horretako balio estrategiko handiko eremuei eta Onura Publikoko Mendiei eta Mendi Babesleei buruzkoak.
- Lurralde Plan Partzialak Igartzan jarduera ekonomikoetarako erreserbatzeagatik murriztu daitezkeen balio estrategiko handiko lurzoruen konpentsazioa bermatu beharko du.
- Oro har, informazio-planoak sartu beharko lirateke, LPSek eta eremuan eragina duten gainerako babes-figurek eta araudi sektorialak eragindako eraginak islatzeko.
- Se deberán incluir las disposiciones del PTS Agroforestal relativos a las áreas de Alto Valor Estratégico de este Plan y el condicionante superpuesto Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores.
- El PTP deberá garantizar la compensación de los suelos de Alto Valor Estratégico que puedan reducirse por la reserva para actividades económicas en Igartza.
- En general se deberían incorporar planos de información en los que se reflejen las afecciones derivadas de los PTS y demás figuras de protección y normativa sectorial con incidencia en el ámbito.

1.a.2) Baldintzatzaile gainjarriak

LPPko dokumentazioan aipatzen diren Ingurune Fisikoaren Baldintzatzaile Gainjarrien aldeko txostena egin da. Baldintzatzaile horiek bat datoz LAGetako 3. artikuluan adierazitakoarekin. Hala ere:

- Klima-aldaketarekin lotutako arriskuei dagokienez, euri- edo ibai-uholdegarritasunari buruz ari den argitu beharko da.

1.a.3) Azpiegitura Berdea eta Ekosistemen Zerbitzuak

LPParen dokumentazioan aipatzen den ingurune fisikoaren azpiegitura berdearen aldeko txostena egin da, eta hori bat dator LAGen 4. artikuluan adierazitakoarekin. Hala ere:

- Dokumentuak ahalegin handiagoa egin beharko du bere araudiaren 12. artikuluan jasotako ekosistemen zerbitzuak ebaluatzeko adierazleak definitzeko.

1.a.4) Ingurune fisikoaren antolamendu matrizea. Lurzoru urbanizaezineko erabilerak eta jarduerak

LPPak ingurune fisikoko erabileren erregulazioa Ingurune Fisikoaren Antolamendu Matrizea eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen araudira eta babes-figuretara igortzen du, 3. artikuluan adierazten denaren arabera, hala ere:

- Itsasertzeko eremuan bigarren etxebizitzak ezartzeko, EAEko Baliabide Turistikoen Lurraldearen Arloko Planarekin koordinatu

1.a.2) Condicionantes Superpuestos

Se informan favorablemente los Condicionantes Superpuestos del Medio Físico que se señalan en la documentación del PTP las cuales son acordes a lo señalado en el artículo 3 de las DOT, no obstante:

- En relación con los riesgos asociados al cambio climático, se deberá clarificar si se está refiriendo a la inundabilidad pluvial o fluvial.

1.a.3) Infraestructura Verde y Servicios de los Ecosistemas.

Se informa favorablemente la infraestructura verde del Medio Físico que se señalan en la documentación del PTP la cual es acorde a lo señalado en el artículo 4 de las DOT, no obstante:

- El documento deberá hacer un esfuerzo por definir en mayor medida los indicadores de evaluación de servicios de los ecosistemas recogidos en el artículo 12 de su normativa.

1.a.4) Matriz de ordenación del medio físico. Usos y Actividades en el Suelo No Urbanizable.

El PTP remite la regulación de usos en el medio físico a la Matriz de Ordenación del Medio Físico y normativa de las Directrices de Ordenación Territorial y a las figuras de protección, según se señala en su artículo 3, no obstante:

- La implantación de viviendas secundarias en la zona del litoral deberá coordinarse con el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos de

beharko da.

la CAPV.

1b.- LANDA-HABITATA .

1b.- HÁBITAT RURAL .

LPParen dokumentazioan aipatzen den landa habitataren aldeko txostena egin da, eta hori bat dator LAGen 20. artikuluan adierazitakoarekin.

Se informa favorablemente el hábitat rural que se señalan en la documentación del PTP la cual es acorde a lo señalado en el artículo 20 de las DOT, no obstante:

- Dokumentuak argi eta garbi definitu beharko ditu nekazaritza-parkeen eta hiri-inguruko parkeen arteko desberdintasunak.

- El documento deberá definir de forma clara las diferencias entre los parques agrarios y los parques periurbanos.

1c.- HIRI-HABITATA .

1c.- HÁBITAT URBANO .

Hiri-habitatari dagokionez, eta ingurune fisikoan adierazitakoa bezalaxe, oro har LPPa LAGetan adierazitakora egokitzen da, eta, beraz, aldeko balorazioa merezi du arlo horretan.

En lo referente al Hábitat Urbano, y al igual que lo señalado en el Medio Físico, a nivel global el PTP se adecúa a lo señalado en las DOT por lo que merece una valoración favorable en esta materia.

1.c.1) Hiri-hazkundearen perimetroa

1.c.1) Perímetro de crecimiento urbano .

Hiri-hazkundearen perimetroaren aldeko txostena egin da. Perimetro hori bat dator LAGen 11. artikuluan adierazitakoarekin, eta aldeko balorazioa egin zaio LAGek proposatutako eraldaketa-ardatzen zeharkako konektibitate ekologikorako beharrezkoak diren hiri-etenak markatzeko ahaleginari. Hala ere:

Se informa favorablemente el Perímetro de crecimiento urbano el cual es acorde a lo señalado en el artículo 11 de las DOT y se valora favorablemente el esfuerzo por marcar las discontinuidades urbanas necesarias para la conectividad ecológica transversal de los ejes de transformación propuestos por las DOT, no obstante:

- Hiri-hazkundearen perimetroaren barruan sartu beharko da Zumaiaiko udalerriko Artadi auzoan kokatutako bizitegitarako hiri-lurzoru finkatua.

- Se deberá incluir dentro del perímetro de crecimiento urbano el suelo urbano consolidado residencial localizado en el barrio de Artadi del municipio de Zumaia.

1.c.2) Bizitegi Kuantifikazioa

1.c.2) Cuantificación residencial.

Bizitegi-kuantifikazioaren zifra egokitu beharko da, LAGen maximoa baino handiagoa delako.

Deberá ajustarse la cifra de cuantificación residencial por ser superior que el máximo de las DOT.

1.c.3) Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta Sustapen Publikoko Jarduerak

1.c.3) Cuantificación de suelo de Actividades Económicas y Actuaciones de Promoción Pública.

Jarduera ekonomikoetarako proposatutako antolamendua koherentea da Jarduera Ekonomikoen LPSarekin eta LAGekin.

La ordenación propuesta para las actividades económicas se considera coherente con el PTS de Actividades Económicas y con las DOT.

1.c.4) Plangintzak bateragarri egitea

1.c.4) Compatibilización de planeamientos.

LPPak bateragarritasun-eremuen mugaketa jaso

El PTP deberá recoger la delimitación de las áreas

beharko du, eta erabilerei eta lurzoruaren antolamenduari buruzko irizpideak ezarri beharko ditu.

1d.-BALIABIDEEN KUDEAKETA IRAUNKORRA .

Espedientea zuzena da baliabideen kudeaketa iraunkorrari dagokionez, hala ere:

- LPParen dokumentazio grafikoak LPSean aurreikusitako energia berriztagarri eoliko eta eguzki-energia fotovoltaiakoak ezartzeko beharrezkoak diren lurzoru-erreserbak jaso beharko lituzke, bai eta definitutako ZL-en eta Eremu Funtzionaleko Azpiegitura Berdearen osagaien arteko gatazka-eremuak ere.
- LPPak eremu funtzionalaren energia-eskariaren azterketa kuantitatiboa eta baliabide energetikoaren nahikotasunaren justifikazioa jaso beharko ditu.

1e.-PAISAIA.

Paisaiaren, kultura- eta natura-ondarearen eta turismo-baliabideen arloko LPParen zehaztapenak bat datoz LAGekin eta aplikatzekoa den sektoreko araudiarekin.

1f.-MUGIKORTASUNA ETA LOGISTIKA.

Ez da eragozpenik jarri LPPa Lurralde Antolamenduen Gidalerroen dokumentuarekin txertatzeko, eta bide, trenbide eta portu mugikortasunari buruzko balorazio zehatza Garraio Sailburuordetzaren balorazio sektorialera igortzeko.

1g.-ZEHARKAKO GAIK.

Espedientea zuzena da zeharkako gaiei dagokionez.

B. Nekazaritza eta abeltzaintza arloan:

Elikadura, Landa Garapena, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena ikusita, hurrengo aipatzen da:

- Nekazaritzaren sektoreko eraginaren azterketa egin beharko da, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSaren 10. artikuluko e) epigrafeari jarraiki.

de compatibilización y establecer criterios en cuanto a usos y ordenación del suelo.

1d.-GESTIÓN SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS.

El expediente es correcto en cuanto a la gestión sostenible de los recursos, no obstante:

- La documentación gráfica del PTP debería recoger las reservas de suelo necesarias para la implantación de energías renovables eólica y solar fotovoltaica previstas en el PTS y las zonas de conflicto entre las ZLS definidas y los componentes de la Infraestructura Verde del Área Funcional.
- El PTP deberá incluir un análisis cuantitativo de la demanda energética del área funcional y la justificación de suficiencia de recurso energético.

1e.-PAISAJE.

Las determinaciones del PTP en materia de paisaje, patrimonio cultural y natural y recursos turísticos se consideran acordes con las DOT y con la normativa sectorial aplicable

1f.-MOVILIDAD Y LOGÍSTICA.

No se pone objeción a la inserción del PTP con el documento de las DOT en esta materia, remitiendo la valoración concreta en materia de movilidad viaria, ferroviaria y portuaria a la valoración sectorial de la Viceconsejería de Transportes.

1g.-CUESTIONES TRANSVERSALES.

El expediente es correcto en cuanto a las cuestiones transversales.

B. En materia de Agricultura y Ganadería:

A la vista del Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca, se señala lo siguiente:

- Se deberá realizar un análisis de la afección sectorial agraria en atención al artículo 10, epígrafe e) del PTS Agroforestal.

- Babes Bereziko kategoriaren mugaketa berrikusi behar da, Nekazaritza eta Basogintzaren LPseko balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-lurak kanpoan utzita.
- Berariaz jaso behar da Nekazaritza eta Basogintzaren LPsean zehaztutako "Balio Estrategiko Handia" kategoria, zonakatze xehatuago batera egokitu ahal izango dena.
- "Nekazaritza eta abeltzaintzako poltsen" figura birplanteatzea, LPSak egiten duen Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza kategoriaren definizioan sartuta dagoela ulertzen baita.
- Eremu funtzionalean dauden onura publikoko mendiak gainjarritako baldintzatzaile gisa jaso behar dira, eta Gipuzkoako mendiei buruzko urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauari lotu behar zaizkio.
- Debe revisarse la delimitación de la categoría de Especial Protección, dejando fuera los suelos agroganaderos de alto valor estratégico del PTS Agroforestal.
- Debe recogerse de forma expresa la categoría de "Alto Valor Estratégico" definida en el PTS Agroforestal, que podrá ser adaptada a una zonificación más pormenorizada.
- Se replantee la figura de "bolsas de carácter agropecuario" que se entiende queda englobada en la definición de la categoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico que realiza el PTS.
- Los Montes de Utilidad Pública existentes en el Área Funcional deben ser recogidos como Condicionante Superpuesto y remitirse a la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.

C. Uraren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egitea proposatzen du Urola Kostako Eremu Funtzionalako Lurralde Plan Partzialaren hasierako onespeneren aurreko dokumentuari dagokionez, txostenaren 6.atalean jasotako baldintza lotesleekin:

C. En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente el documento previo a la Aprobación Inicial del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta, con las condiciones vinculantes recogidas en el apartado 6 del informe.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial

EXPEDIENTE: OT-026/26-PTP PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA KOSTA). DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.
INFORME DEL DEPARTAMENTO DE ALIMENTACIÓN, DESARROLLO RURAL, AGRICULTURA Y PESCA (Dirección de Agricultura y Ganadería)

1. INTRODUCCIÓN

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación de la Aprobación Inicial y el Estudio Ambiental Estratégico, ambos fechados en abril de 2026.

2. ANTECEDENTES

Esta Dirección emitió a fecha de 21 de febrero de 2025 informe sobre el Avance del PTP del Área Funcional de Urola Kosta, en respuesta a una consulta del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco, en relación a la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

En dicho informe se solicitaba revisar la ordenación del Suelo No Urbanizable propuesta en el Avance, en concreto, las propuestas de inclusión de algunos espacios dentro de las categorías de Especial Protección y Mejora Ambiental a la vista de su coincidencia con suelos y usos agrarios, y se realizaban una serie de consideraciones a tener en cuenta en la redacción de la normativa relativa al SNU. Por otro lado, se recordaba la necesidad de abordar la Evaluación de la Afección sectorial Agraria que exige el ar. 10.e) del PTS Agroforestal, y de contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria, tal y como establece el art. 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

3. SINTESIS

El ámbito objeto del PTP es el Área Funcional de Urola Kosta, con una extensión de 325 km². Se trata de un Área Funcional localizada en la mitad septentrional del Territorio Histórico de Gipuzkoa, que alberga 11 municipios, encabezados por Zarautz, en la costa, y Azpeitia, en el interior. Limita al oeste con el Área

Funcional de Bajo Deba, al suroeste con Alto Deba, al sur con Goierri, al este con Tolosaldea y al noreste con Donostialdea.

Se trata de un territorio donde domina el paisaje forestal, con un gran protagonismo de las plantaciones de pino radiata, así como el paisaje de praderas, donde la figura del caserío adquiere una especial importancia por su carácter identitario. Los principales núcleos urbanos y zonas industriales se localizan en los fondos de valle (principalmente en el del río Urola), en los estuarios del Urola y del Oria y en planicies costeras, como es el caso de Zarautz.

El **modelo territorial** propuesto en el nuevo PTP se basa en las siguientes claves:

1. Para la **ordenación del medio físico** se incorpora la visión de la infraestructura verde y se condiciona a los efectos del cambio climático:
 - a. Visión basada en la infraestructura verde, la conectividad ecológica, los servicios de los ecosistemas y la integración de la variable climática.
 - b. La ordenación del medio físico se realiza en base a lo establecido en la revisión de las DOT, y se delimitan gráficamente dos categorías: Especial Protección y Mejora Ambiental.

Especial Protección. Incluye:

- Las delimitaciones establecidas por los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales (en adelante PORN) como Zonas de Especial Protección.
- Los Espacios Naturales Protegidos.
- Las Áreas de Especial interés Paisajístico no vinculados a Espacios Protegidos.
- Las Áreas de Interés Especial de Fauna según los respectivos Planes de Gestión aprobados.
- Afloramientos de Lugares de Interés Geológico y Áreas de Interés Geológico.
- Bosques autóctonos.
- Hábitats de Interés Comunitario.
- Playas, dunas y marismas, así como zonas húmedas.

Mejora ambiental. Incluye:

- La delimitación de Mejora Ambiental establecida por el PTS Agroforestal.
- La delimitación de Mejora Ambiental y Áreas degradadas a recuperar por el PTS de Zonas Húmedas.
- La delimitación de Mejora Ambiental por el PTS de Protección y Ordenación del Litoral.
- La delimitación de los Márgenes con Necesidad de Recuperación del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos.
- La delimitación de Áreas de Mejora que establece el presente PTP tomando en consideración las propuestas contenidas en el documento

denominado “Diagnóstico para la planificación de la red de infraestructura verde de Gipuzkoa”.

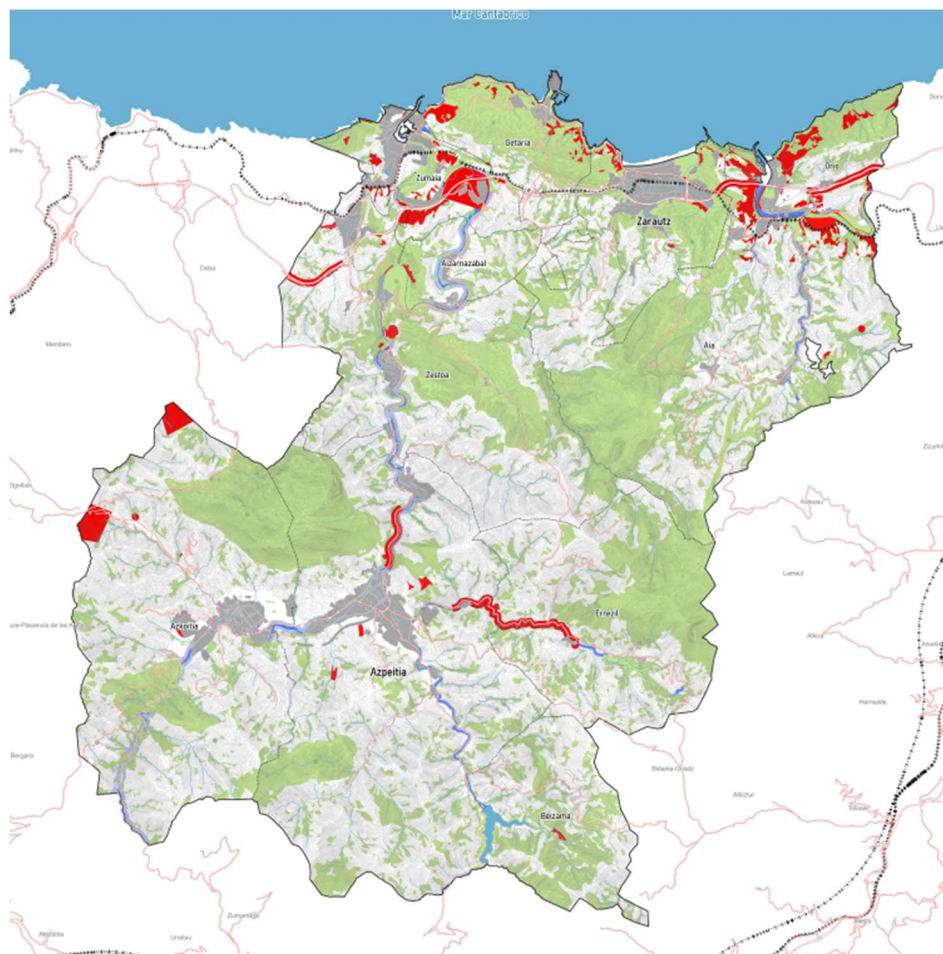


Imagen 1: Plano de las categorías de ordenación (En verde: Especial Protección; en rojo: mejora ambiental)

Las restantes categorías de ordenación del medio físico previstas en las DOT -Forestal, Agroganadera y Campiña, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales- no son objeto de delimitación específica en este PTP y deberán ser consideradas por el planeamiento municipal en aplicación de la normativa sectorial y de los correspondientes Planes Territoriales Sectoriales (PTS) que resulten de aplicación, entre otros, los relativos al ámbito agroforestal, ríos y arroyos, litoral u otros instrumentos sectoriales vigentes.

c. La ordenación considera los riesgos naturales y antrópicos como un condicionante superpuesto más.

2. Se abandona el modelo de lo rural orientado hacia los grandes núcleos urbanos, y se establecen criterios para el tratamiento del **hábitat rural** como espacio de las actividades agrarias y de otras innovadoras que contribuyen a la vitalidad del territorio, manteniendo en todo caso la idea de ámbitos sin desarrollo urbano ya presente en el PTP de 2006.

3. El crecimiento urbano se orienta a la cobertura de las necesidades de la población residente, frente a la relevancia que el PTP de 2006 daba en esta materia a la actividad turística en el litoral, y se incorpora la nueva figura de los Perímetros de Crecimiento Urbano (PCU). En materia económica, movilidad y vinculación funcional, la relación con Donostialdea se considera importante. El eje de desarrollo del Urola previsto en las DOT se complementa con un eje de desarrollo de la costa.
4. Se adoptan las determinaciones de la 2ª modificación del PTP relativa al **paisaje**, integrando además una visión más articulada del **patrimonio cultural** y el **turismo** como red.
5. En lo referente a la **gestión sostenible de los recursos**, se asume una visión desde la conciencia de sus externalidades, su posible escasez y su regeneración endógena.
6. Articulación de la **movilidad y logística** a partir de:

La mejora del aprovechamiento de las infraestructuras existentes y la orientación del eje del Urola hacia la potenciación del transporte público convencional ante la baja viabilidad apreciada en la opción de recuperación del ferrocarril.

El refuerzo de la conectividad entre la costa y el valle del Iraurgi, y la mejora de la conectividad con los asentamientos rurales más dispersos (barrios rurales, caseríos). El nuevo modelo prevé algunas nuevas variantes viarias, actualizaciones de mejora de trazado, el refuerzo de la conectividad por transporte público (Euskotren y Lurraldebus) y asumir las determinaciones del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.
7. Se integran **cuestiones transversales** con incidencia territorial: accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud, euskara, interrelación territorial.

Criterios de ordenación del **hábitat rural**:

Frente a otros territorios en los que la dispersión territorial de los usos es un fenómeno sobrevenido motivado por el automóvil, en el caso de Urola Kosta la situación es más compleja, pues sobre un sustrato históricamente disperso la difusión del automóvil ha reforzado la dinámica tradicional; el envejecimiento de la población, que a menudo es mayor en las áreas rurales del interior que en los núcleos urbanos, y la necesidad de asegurar una prestación de servicios adecuada, hace necesario integrar la movilidad como dimensión en la ordenación. Por lo tanto, y en base a las directrices recomendatorias en materia de hábitat rural propuestas por las DOT, los criterios propuestos son los siguientes:

1. Revitalizar demográficamente las áreas rurales, a través de la provisión de vivienda y servicios que hagan viable la formación de hogares jóvenes, con acceso a empleos de calidad.

2. Fomento de la continuidad del uso agrario y de la conservación de los suelos productivos, preservando los suelos frente a las influencias e intervenciones urbanísticas e infraestructurales.
3. Dotar al medio rural de equipamientos y comunicaciones adecuadas, junto con mejoras en la prestación de servicios públicos básicos, como transporte, energía, agua, y telecomunicaciones.
4. Fomentar el uso de la tecnología y el acceso a la banda ancha para mejorar la calidad de vida y trabajo de las personas residentes en áreas rurales, y para contribuir a la fijación de población.
5. Establecimiento de criterios para el mantenimiento de los caseríos y evitar su pérdida, a partir del ejercicio de la actividad agraria y su gestión desde diferentes administraciones.
6. Respeto de la morfología tradicional de los núcleos urbanos, con un grado de flexibilidad que permita la evolución de las actividades y una adaptación de las tipologías residenciales a la evolución de las demandas de la población residente.
7. Favorecimiento de la rehabilitación de edificaciones preexistentes frente a la nueva construcción, incluyendo la posibilidad de ampliaciones dentro de márgenes compatibles con la conservación de los valores paisajísticos.
8. Mejora de la red de transporte alternativo al automóvil, con especial atención a las necesidades de los grupos de población sin acceso al vehículo privado y a los ámbitos con mayor dispersión de la población como Beizama, Errezil y Aia.
9. Tomar en consideración las propuestas del Programa de Desarrollo Rural de Euskadi para la creación y mejora de herramientas que favorezcan la incorporación al medio de jóvenes agricultores.
10. Incorporación de la perspectiva de género en todos los ámbitos del sector agropecuario, reconocimiento social de las personas que habitan el medio rural por su labor, y mantenimiento de la sociedad rural como conservadora de un amplio abanico patrimonial.

Se propone una serie de **corredores sin desarrollo**, concepto ya empleado por el PTP de 2006, que, además de contribuir a la continuidad del uso agrario y a la funcionalidad de la infraestructura verde y azul, buscan impedir una difusión impropia de actividades económicas como las industriales por las zonas rurales, y para ello protege espacios asociados a altos valores estratégicos del medio rural. Estos se corresponden, por un lado, con los tramos de carreteras más relevantes coincidentes con los fondos de los valles de los ríos Urola, Santiago, Altzerri, Katuin, Ibaieder y Errezil, y por otro con tramos de carretera próximos en los que puede existir una potencial presión. Se incluyen igualmente, de forma coordinada con la propuesta de un eje de transformación de la costa,

para el tramo entre Zumaia y Zarautz, propuestas de aplicación del mismo régimen a viarios que actualmente sólo tienen parcialmente el carácter de carreteras, pero en los que la mejora planteada de la infraestructura puede incrementar el riesgo de implantación de actividades inadecuadas; en este caso los valores rurales se corresponden con el paisaje asociado a la producción del Txakoli.

Atendiendo a la información facilitada por el Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa, se identifica una agrupación de suelos clasificados dentro de las categorías de menor limitación agrológica en el paisaje de campiña entre Azkoitia y Azpeitia, principalmente al norte del río Urola, que no son identificadas como tal por el PTS Agroforestal. En este sentido, la ordenación propone establecer la figura de un **parque agrícola** que supere la extensión del parque periurbano, más limitado a los terrenos inundables en la vega del río, y que más allá de funcionar como un espacio dedicado al uso agrario y potenciador de estrategias agroalimentarias de cercanía, actúe como una figura de preservación para evitar una conurbación cerrada entre ambos núcleos urbanos que restaría valor agroecológico a estos espacios. Por otro lado, la identificación de valores en la zona oriental de Zumaia y el parque agrícola propuesto en Asti, Zarautz, lleva a la propuesta de un espacio similar.

Se proponen, además, una serie de **bolsas de carácter agropecuario** dispuestas a lo largo del Área Funcional que responden a la necesidad de identificar y proteger aquellos espacios que presentan una clara vocación agraria, atendiendo tanto a su uso actual como a su valor estratégico dentro del sistema territorial.

La selección de estas bolsas se ha apoyado en el análisis de los servicios ecosistémicos del territorio, en particular el abastecimiento de alimentos, la polinización, la fertilidad del suelo y la regulación hídrica, por su relación directa con la actividad agropecuaria y su papel en la sostenibilidad y resiliencia del sistema agrario. La diferenciación entre ámbitos responde a la necesidad de adaptar el análisis a las características concretas de cada territorio, destacando en Errezil la relevancia de la polinización en sistemas agrarios extensivos, y en Getaria la fertilidad del suelo en un contexto de mayor intensidad productiva. De este modo, se refuerza el papel del suelo agrario como elemento estructurante del modelo territorial.

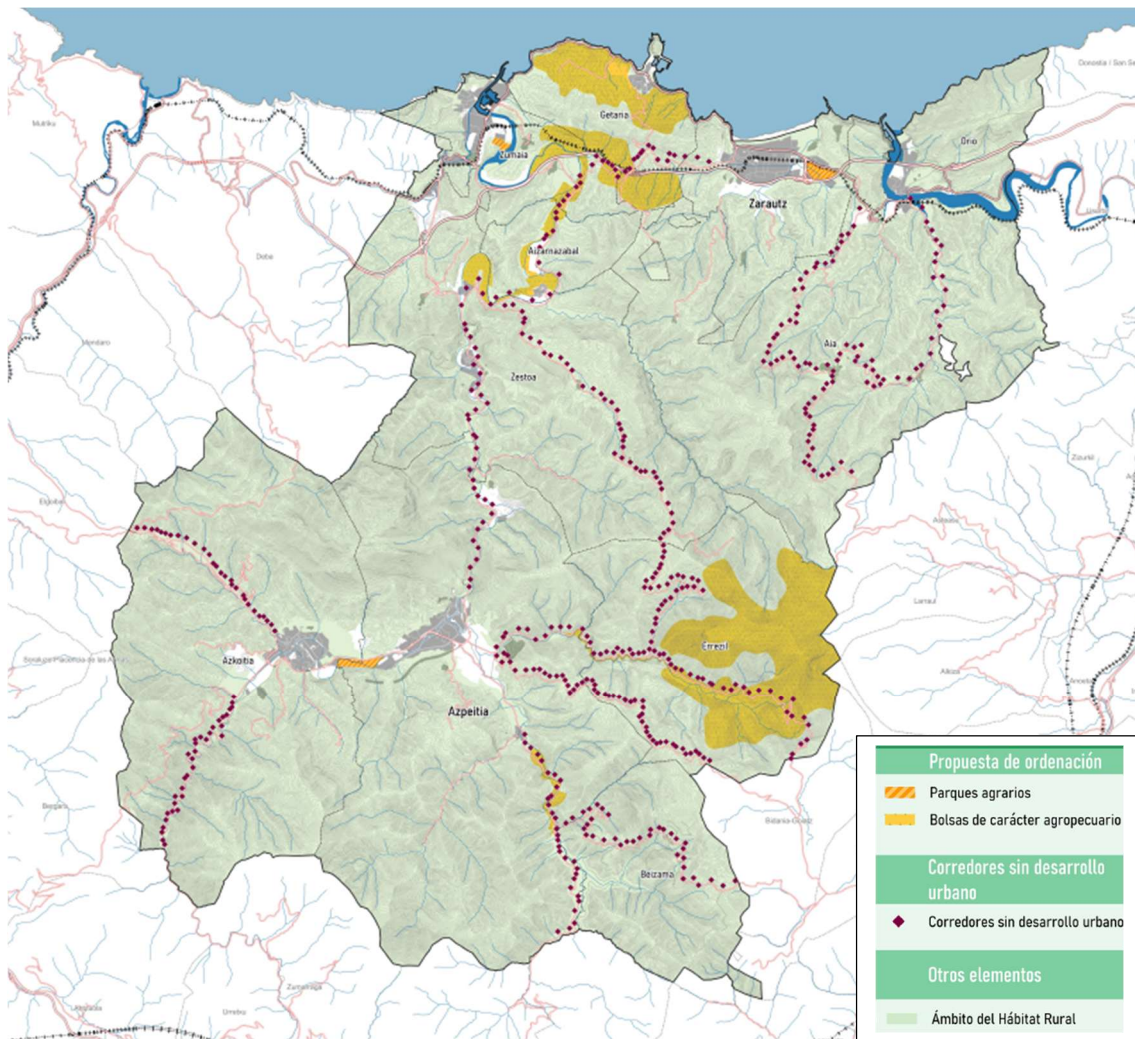


Imagen 2: Plano del hábitat rural

4. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se realizan las siguientes consideraciones relativas al PTP de Urola Kosta:

4.1. Ordenación del Medio Físico

El PTP delimita exclusivamente dos categorías de ordenación: Especial Protección y Mejora Ambiental. Para el resto se señala (Art. 11 de la normativa del PTP) que *“el planeamiento municipal deberá considerar, en la ordenación del medio físico, las determinaciones establecidas en los planes territoriales sectoriales que resulten de aplicación. En particular, serán de obligada consideración las determinaciones contenidas en, entre otros, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial sectorial vigentes que incidan en el ámbito del medio físico del Área Funcional.*

A tal efecto, el planeamiento municipal deberá integrar y justificar expresamente la consideración de dichas determinaciones en sus propuestas de ordenación, incluso en aquellas categorías no delimitadas específicamente por el presente PTP.

Cabe realizar a continuación una serie de observaciones en relación a la categorización propuesta:

Analizada la categoría de Especial Protección que se delimita en el PTP de Urola Kosta, se observa que en numerosas ocasiones es coincidente, en mayor o menor medida, con suelos agroganaderos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal.

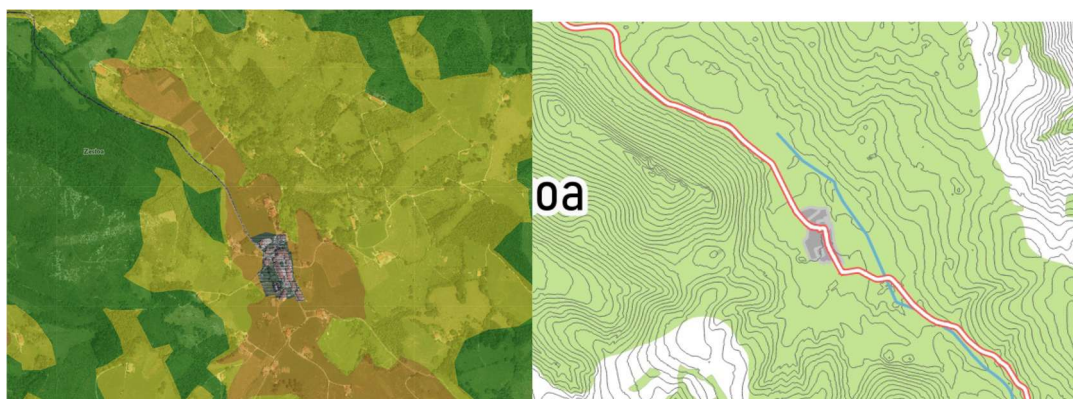


Imagen 3: Entorno de Zestoa. A la izda, categorías de ordenación del PTS Agroforestal (en naranja, Alto Valor Estratégico); A la derecha, en verde la categoría de Especial Protección delimitada en el PTP

Por otra parte, llama la atención que parte de las zonas incluidas por el PTP en la categoría de Especial Protección se solapan con las “bolsas de carácter agropecuario”, que delimita, también, el PTP:

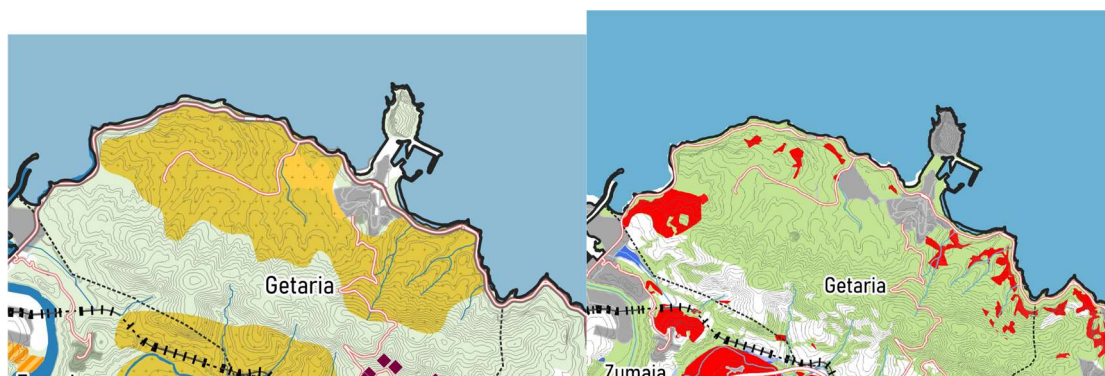


Imagen 4: Entorno de Getaria. A la izda, en naranja “bolsas de carácter agrario”; a la derecha, en verde categoría de Especial Protección delimitada en el PTP.

De acuerdo al art. 28 de la normativa del PTP, estas “bolsas de carácter agropecuario” tienen por objeto la preservación prioritaria de la actividad agrícola y del valor territorial del medio rural, lo que es completamente incongruente con la regulación de usos que aplica a la categoría de Especial Protección (el artículo 11.3 de la normativa del PTP remite la ordenación de usos

al artículo 3 de las DOT), donde los usos de agricultura e invernaderos están prohibidos.

Esta Dirección alberga también dudas sobre cómo se encajará desde el planeamiento municipal la delimitación de los suelos agroganaderos de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal, vinculante para el planeamiento municipal, con las "bolsas de carácter agropecuario" que define el PTP.

Se recuerda que, tal y como establece el artículo 4 del Plan Territorial Sectorial Agroforestal, *"Las modificaciones y revisiones futuras de los PTP aprobados definitivamente deberán tener en cuenta las disposiciones del PTS Agroforestal relativas a las áreas de Alto Valor Estratégico y Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores"*. Por su parte, el artículo 47, epígrafe 3 del PTS Agroforestal señala que *"El Planeamiento Territorial según lo señalado en los artículos 4 y 5 incluirá la categoría de Alto Valor Estratégico, así como los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores como condicionante superpuesto. Los Planes Territoriales Parciales podrán adaptar las categorías con una definición de criterios de zonificación más pormenorizados, o por aumento en la escala cartográfica."*

En base a todo lo anteriormente señalado, se considera necesario que:

- El PTP revise la delimitación de la categoría de Especial Protección, dejando fuera los suelos agroganaderos de alto valor estratégico del PTS Agroforestal.
- El PTP recoja de forma expresa la categoría de "Alto Valor Estratégico" definida en el PTS Agroforestal, que podrá ser adaptada a una zonificación más pormenorizada.
- Se replantee la figura de "bolsas de carácter agropecuario" (definido como *"espacios que presentan una clara vocación agraria, atendiendo tanto a su uso actual como a su valor estratégico dentro del sistema territorial"*), que se entiende queda englobada en la definición de la categoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico que realiza el PTS (Art. 48.2): *"La subcategoría Agroganadera de Alto valor Estratégico se considera estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector (...)."*
- Por último, los MUP existentes en el Área Funcional deben ser recogidos como Condicionante Superpuesto y remitirse a la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.

4.3. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

Tal y como establece el artículo 10, epígrafe e) del PTS Agroforestal, “En los trámites de redacción y aprobación del planeamiento municipal, **planeamiento territorial** y planeamiento sectorial, se aplicará el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria, según el documento D anexo I, Instrumentos de Actuación, de este PTS. En cualquier caso, se deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria tal como establece el Artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria”.

Sin embargo, el Estudio Ambiental Estratégico aportado no aborda en ningún momento la evaluación de la afección sectorial agraria. Únicamente en el apartado 9.1.2.6 relativo al impacto sobre la ocupación del suelo, se menciona la afección a los suelos de vocación agroganadera.

El EsAE del PTP debe incorporar el protocolo de Evaluación de la Afección Sectorial Agraria que exige el PTS Agroforestal, teniendo en consideración tanto la ocupación de suelos agrarios, como el posible impacto sobre las explotaciones agroganaderas que puedan verse afectadas por las propuestas del PTP. Preocupan especialmente el PCU 14 de Zumaia (entorno del camping), el PCOU 13 de Zumaia, los PCU 9 y 10 de Aizarnazabal, el PCU 1 de Azkoitia y el PCU3 de Azpeitia (entorno Larrañaga-Oalde), que afectan suelos agroganaderos de alto valor estratégico.

Por último, se recuerda que el PTP -en la medida en que plantea propuestas que afectan suelos de alto valor agrológico- deberá contar con el informe del órgano foral competente en materia agraria con carácter previo a su aprobación definitiva, tal y como establece el artículo 16 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

4.5. Otras consideraciones

Como señalan las DOT, los PTP han de incorporar “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”. En este sentido, sería deseable que el PTP adoptara medidas orientadas al mantenimiento de actividades agrarias, así como a la gestión de los terrenos abandonados o en riesgo de desaparición.

5. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se concluye lo siguiente con relación a la aprobación inicial del PTP del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta):

- I. Debe abordarse un análisis de la afección sectorial agraria, como exige el art. 10, epígrafe e) del PTS Agroforestal, teniendo en consideración tanto la ocupación de suelos agrarios, como el posible impacto sobre las explotaciones agroganaderas que puedan verse afectadas por las propuestas del PTP.
- II. Debe revisarse la ordenación del Medio Físico propuesta, al objeto de dar respuesta a lo establecido en los artículos 4 y 47.3 del PTS Agroforestal:
 - A) Debe revisarse la delimitación de la categoría de Especial Protección, dejando fuera los suelos agroganaderos de alto valor estratégico del PTS Agroforestal.
 - B) Debe recogerse de forma expresa la categoría de “Alto Valor Estratégico” definida en el PTS Agroforestal, que podrá ser adaptada a una zonificación más pormenorizada.
 - C) Conviene replantearse la figura de “bolsas de carácter agropecuario”, que se entiende queda englobada en la definición de la categoría Agroganadera de Alto Valor Estratégico que realiza el PTS (Art. 48.2).
 - D) Los numerosos MUP existentes en el Área Funcional deben ser recogidos como Condicionante Superpuesto y remitirse a la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.
- III. Se recomienda que el PTP adopte medidas orientadas al mantenimiento de actividades agrarias, así como a la gestión de los terrenos abandonados o en riesgo de desaparición.

Vitoria-Gasteiz, 23 de junio de 2026

Fdo.: Oneka Zaballa González
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA ZUZENDARIA
DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Espediente zk.: PEAS_TXOS_0098

Antolamenduak lurzoru urbanizaezinean eta, bereziki, balio estrategiko handiko (BEH) lurzoruetan duen eraginari buruzko txostena

Aztertutako eskaera: Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partziala (LPP).

1. Aurrekariak

2025eko otsailaren 19an, Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako Zerbitzuak LPPren berrikuspenak lurzoru urbanizaezinean izan zezakeen eraginari buruzko ebaluazio txostena jakinarazi zion Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasun Sailari (211/2012 Dekretuaren 9. artikuluan xedatutakoa betez eta abenduaren 9ko 10/2021 Legearen arabera).

Eremu Funtzional horren LPPri hasierako onarpena eman aurretik, agiria Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeari (EHLAB) bidali zaio derrigorrezko txostena egin dezan.

Hori horrela, espediente Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako Zerbitzuari bidali zaio Lurzoroari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legearen 97 bis artikulua (balio agrologiko handiko lurzoruen ingurukoa) ezarritako txostena idatzi dezan.

Txosten honen xedea lurzoru urbanizaezinean eta bereziki BEHko lurzoruetan plangintzak duen eragina baloratzea da.

2. Aplikatu beharreko araudia

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen izapidea), eta Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak, 16.2. artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia) jasotzen dute, EAE-ko Balio Agrologiko Handiko lurretan aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaitan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurtuko du.
- 177/2014 DEKRETUA, 2014ko irailaren 16koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzen duenak 61.2 artikuluan jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.
- Era berean, 177/2014 Dekretuaren 10e artikulua jasotzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, nekazaritza- sektorearen gaineko eragina ebaluatzeko protokoloa (AAEP) erabiliko dela.

-

3.- Lurzoru urbanizaezina eta BEHko lurzorua

2019ko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAG) arabera, Urola-Kostako Eremu Funtzionala bitarteko eskala egokia da udal-plangintza gainditzen duten lurralde-egituraketako gai handiei heltzeko, Zarautz eta Azpeitia hiri nagusitzat hartu eta Urolako Eraldaketa Ardatzaren inguruko antolamendua antolatuz. Horrekin bat etorritik, LPPren Berrikuspenaren helburua da area modu orekatuan garatzea eta Euskal Autonomia Erkidego (EAE) osoan egoki txertatzea, bi hiri nagusiak eta gainerako guneen arteko osagarritasuna indartuz, dentsitatea eta birsorkuntza lehenetsiz lurzoru berrien kolonizazioaren aurretik, eta irisgarritasuna eta ekipamendu-hornidura hobetuz hiri-sare funtzionalean, hori guztia azpiegitura berdearekin eta ardatzaren berezko ibai-loturekin integratuta.

Lurzoru urbanizaezinaren antolamenduaren erronka nagusia lurzoruak lurraldeari eta gizarteari ematen dizkion zerbitzu ekosistemikoak behar bezala kontuan hartzea da, LPPren eskalan 2019an egindako azpiegitura berdearen proposamena garatuz eta udal hirigintza-plangintzan zehatzago garatzeko jarraibideak zehaztuz.

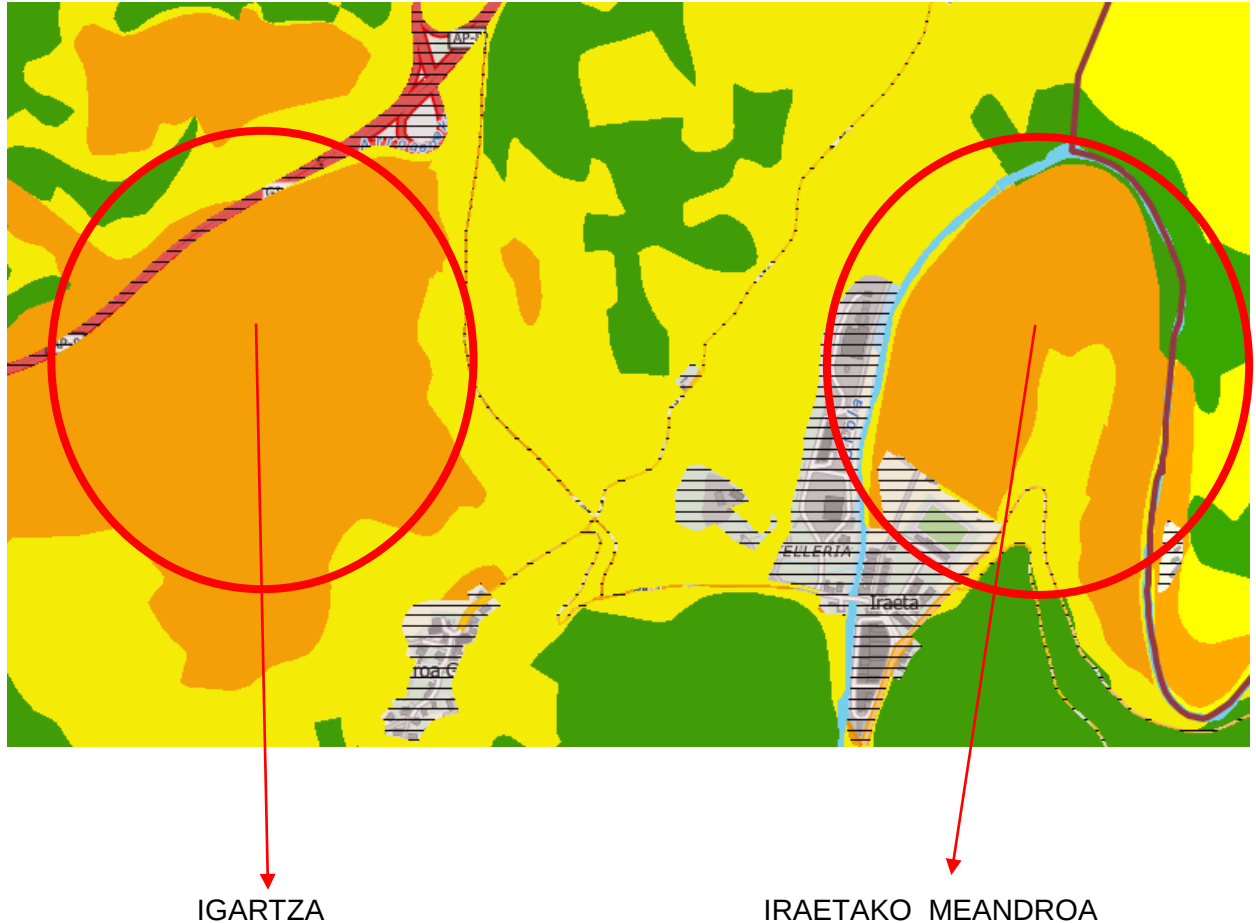
Bestalde lurzoru urbanizaezinaren antolamenduak, besteak beste, ondorengo helburua du:

- ✓ **Nekazaritza- eta abeltzaintza-ekoizpenerako oinarri diren lurzoruak kontserbatzea eta nekazaritza-jarduera sustatzea**, elikagai osasuntsuak eta hurbilekoak ekoizteko, elikadura-subiranotasunaren eta nekazaritza-paisaia bizia, erakargarria eta bideragarria kudeatzearen mesedetan.

Hori horrela, Euskal Autonomia Erkidegoko Garraioaren Sare Intermodal eta Logistikoaren LPSren hasierako onespenerako dokumentuak, proposatzen zuen Iraetako meandroaren jarduera ekonomikoetarako erreserbako 60 hektareetatik 30 lurzoru logistikora bideratzea 2026rako. Hala ere, ekimena ez da gauzatuko.

Aurrekoak esanda ere, aztergai dugun LPParen memoriak, Iraetako lurren ordeztasun, Iraetatik **(Igartza) gertu dagoen kokaleku bat planteatzen du, 60 hektarea** inguruko azalera duena, GI-631 errepiderako sarbide hobe duena, eta ibilgu handi baten uholde-arriskuak eragiten ez diona; beraz, egokiagoztat jotzen da, nahiz eta konplexutasun topografikoa izan.

Lurzoru horiek baina, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialaren arabera (LPS) **BEH azpikategoriaren** barruan daude ondorengo argazkian ikusi daitekeen moduan:



Beraz, ezin dugu ahaztu, **nekazaritza-abeltzaintza eremuko lurzoruak** duten emankortasunagatik ondare komun berriztaezin funtsezkoa osatzen dutela, ingurumeneko balio, balio sozial eta ekonomiko handiak baititu.

Funtsezkoak dira nekazaritzako sistemetarako, ekosistemak eta biodibertsitatea mantentzeko, baita haien lurraldeko antolakuntza eredurako ere. Lurzoru horiek lagundu egiten dute nekazaritzako jarduera mantentzen, lurzoru biziak baitira ikuspuntu biofisikotik, baita sozioekonomikotik ere. Azken finean, ingurumeneko funtzio, funtzio produktibo eta historiko-kultural garrantzitsuak betetzen dituzte; eta lagundu egiten dute nola elikagaien segurtasuna eta subiranotasuna lortzen, hala klima aldaketaren kontra borrokatzen eta lurraldea era jasangarrian kudeatzen.

Horregatik, lurzoru horiek **babestea** —egun nekazaritzarako erabiltzen direnak nahiz ez direnak— **interes orokorreko zat jotzen da**; eta nekazaritzakoa ez den beste edozein erabilerari gailendu behar zaio (17/2008 Legea, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikakoa).

4.- Ondorioa

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, ondorengoa esaten du:

1. Ez du ontzat ematen Igartza eremuko BEHko lurzoruak desklasifikatzea jarduera ekonomikoetarako lurzoria sortzeko.
2. Bat dator nekazari gazteek Europako estrategien planteamenduekin bat datozen nekazaritza eta abeltzaintza ulertzeko modu berriei ekiteko lurra eskuratzeko zailtasunak dituztela esatearekin.
3. Ontzat ematen du LPPk egiten duen gobernantza eredu berriarekin, hirigintzak interes orokorreko beharrei erantzuteko erabiltzen dituen mekanismoetara hain zuzen ere. Gobernantza egokitu horrek lurzoruaren erabilera berria dakarten eraldaketak bultzatuko dituelako eta hala badagokio, lurzoru berria eskuratu ahal izango delako hiri-lurzoruaren desklasifikazioa sustatzeko.

Informazioa baliagarria izango zaizuelakoan eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten da hori.

Donostia, 2026ko uztailaren 7a

Sin.: **Jon Andoni Urdangarin Urrutia**

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako zerbitzuburua



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

PEAS_TXOS_0098 - Txosten teknikoa (ZB)

CSV/EKS:

SINA2732c74a-ea9f-4019-85af-edd7a7bdf8c8

Sinatzailea 1 / Firmante 1:
URDANGARIN URRUTIA, JON ANDONI
Data / Fecha: 2026/07/07 09:24:07

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DE UROLA-KOSTA (ÁREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA).

N/ Ref.: IAU-2026-0185

S/ Ref.: OT-26/26-PTP

1. INTRODUCCIÓN

El 28 de mayo de 2026, esta Agencia Vasca del Agua ha tenido conocimiento de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola-Kosta (documento previo a la aprobación inicial).

Se facilita un enlace con acceso a la documentación del PTP, consistente en la memoria, la normativa, el estudio económico-financiero, el informe de impacto de género, los planos y el estudio ambiental estratégico.

En abril de 2025 esta Agencia remitió a la Viceconsejería de Medio Ambiente del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco un informe, en el marco de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica (IAU-2025-0047).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El Área Funcional de Urola-Kosta pertenece, en su práctica totalidad, al ámbito de las Cuencas Internas de la CAPV de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, ámbito en el que la Agencia Vasca del Agua ostenta las competencias en materia de aguas. Únicamente existen dos pequeñas áreas al este y noreste, en los municipios de Errezil y Beizama, que suman unas 300 ha y vierten hacia la cuenca media del río Oria. En dicha zona, la competencia en materia de aguas corresponde a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

El Área Funcional comprende fundamentalmente gran parte de la cuenca media y baja del río Urola. Al oeste incluye una pequeña zona correspondiente a la cuenca del río Deba y, al noreste, parte de la cuenca baja del río Oria. Está conformada por los municipios de Aia, Aizarnazabal, Azpeitia, Azkoitia, Beizama, Errezil, Getaria, Orio, Zarautz, Zestoa y Zumaia.

Teniendo en cuenta los principios rectores de las Directrices de Ordenación del Territorio (DOT), así como las directrices específicas determinadas en las DOT para esta área funcional, la revisión del PTP establece los siguientes retos:

- Modernizar y diversificar la base económica para generar empleo de calidad.
- Revertir el proceso de despoblamiento.
- Nuevas dimensiones de la calidad de vida: afrontar el envejecimiento de la población.

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

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8DA4-A9CC

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZASU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2026/07/07 14:12:05

SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE IGNACIO ARRIETA PEREZ | 2026/07/07 14:08:53

SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/07/07 14:15:13





- Reducción de los niveles de uso de los recursos biofísicos.
- Conservación e incremento de la biodiversidad.
- Mejorar la vertebración territorial con los territorios próximos.

3. ALTERNATIVA ELEGIDA

En cuanto a las alternativas de planificación, se desestima la no actuación, que defiende mantener el PTP vigente, tal y como se planteó en 2006. Esta alternativa se descarta, ya que han transcurrido casi veinte años desde la aprobación del PTP y se han producido numerosos cambios tanto a nivel socioeconómico y ambiental como normativo.

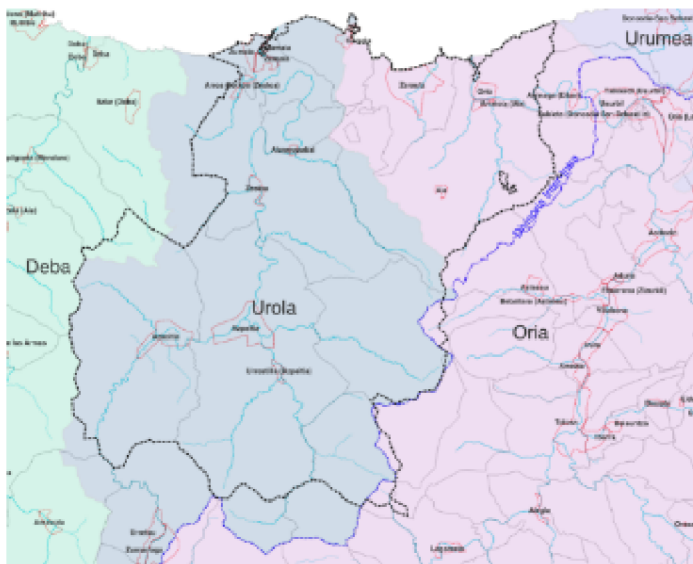


Imagen 1. Cuencas hidrográficas en el A.F. Urola-Kosta

La aprobación de la revisión de las DOT en 2019, entre otros aspectos, sitúa la infraestructura verde y la conectividad ecológica en el centro del modelo territorial, primando los procesos de densificación, regeneración y rehabilitación urbana y la delimitación de perímetros de crecimiento urbano que eviten la dispersión urbana.

La alternativa 2 es la elegida en el Estudio Ambiental Estratégico y la desarrollada por el Plan. Dicha alternativa plantea un modelo territorial nuevo y adaptado a la situación actual, en coherencia con las determinaciones de las ciudades DOT.

En la alternativa 2, los principales ámbitos en donde se proyectan futuros desarrollos en el modelo elegido son los siguientes:

- En Azkoitia permanece únicamente el crecimiento al norte del polígono industrial de Ugarte.
- En Azpeitia, los desarrollos planteados son pequeños crecimientos contiguos al suelo urbano en Azkune, Izarraitz y frente a Iraurgi Ikastetxeko.
- En Zumaia permanece el crecimiento en la vega de Narrondo.
- En Orio permanecen los crecimientos en Palotas y el Camping.
- En Zestoa y Getaria no se producen cambios respecto a la alternativa anterior.

Se indica que el modelo propuesto se adecua a los objetivos de sostenibilidad expuestos en el PTP, minimizando la expansión urbana sin criterio y frenando la ocupación del suelo, la segregación y dispersión urbana, así como la urbanización de suelos con riesgos naturales y la generación de impactos.

En la tabla 1 se comparan los crecimientos propuestos en cada alternativa.



Tabla 1. Crecimientos por alternativas

Ordenación	Alternativa 1		Alternativa 2	
	Residencial	Actividad económica	Residencial	Actividad económica
Aspeña	0	109.190	0	45.076
Aizola	60.381	0	30.185	0
Gatain	63.012	0	63.012	0
Olo	161.934	0	45.397	0
Zaitza	28.616	0	28.616	0
Zizola	208.998	0	179.524	0
TOTAL	522.941	109.190	346.734	45.076

En cuanto a las medidas preventivas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico, se precisa que la revisión parte de la premisa de contribuir a mejorar lo existente, aunque algunas de sus actuaciones propuestas pueden suponer impactos en el territorio, proponiéndose una serie de medidas para reducir las afecciones sobre la ocupación del suelo, la calidad del aire, la edafología y la conservación de ecosistemas. Entre dichas medidas cabe destacar:

- En el caso de plantear nuevas infraestructuras, priorizar la ocupación de suelos ya artificializados o degradados, especialmente para el desarrollo de actividades productivas.
- Evitar la ocupación de suelos situados en zonas inundables y sobre acuíferos. Se respetarán las zonas de protección de los márgenes de ríos.
- Proponer medidas para equilibrar el capital en los espacios naturales, como la repoblación de bosques, y la conservación y compensación de los suelos agroganaderos de alto valor estratégico que puedan llegar a ser ocupados.
- De un modo más concreto, y respecto a la ocupación de suelos para el desarrollo de actividades económicas, el PTP vigente ya recoge en su planteamiento que, para el caso de la reserva de Iraeta, el planeamiento municipal deberá compatibilizar los usos industriales y terciarios con la actividad agrícola intensiva.
- En cuanto a las propuestas de ordenación del PTP relativas a actuaciones en materia de redes de servicios básicos y de comunicaciones, formuladas en otros instrumentos sectoriales, el PTP se remite a los impactos potenciales y a las medidas que hayan sido consideradas en sus correspondientes instrumentos de desarrollo.
- Respecto a la infraestructura verde, se indica que puede haber espacios en los que se considere vital la implantación de medidas de restauración ecológica, como sería el caso de las áreas de mejora que forman parte de la propuesta de red de infraestructura verde y azul.
- Para la protección de los cauces y de la vegetación de ribera, tanto en buen estado como degradada, y teniendo en cuenta las determinaciones dispuestas en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, se determina que, cuando los perímetros



de crecimiento urbano sean atravesados por cauces o limiten con ellos, se deberá vincular la recuperación de sus riberas al desarrollo urbanístico de los ámbitos.

4. PROPUESTAS DEL PTP

Entre las propuestas del PTP se encuentran las siguientes:

4.1. En relación con la gestión de los recursos hídricos

El documento del PTP señala que el impacto del cambio climático sobre la disponibilidad hídrica y su gestión es una materia que el PTP debe tener en cuenta, considerando la evolución de la planificación sectorial y las previsiones de interconexión entre embalses y de recuperación de captaciones municipales abandonadas en su día. Es igualmente importante tener en cuenta el carácter autónomo de las infraestructuras hidráulicas de Errezil y Beizama, y la necesidad de mejorar las redes en términos de capilaridad y de saneamiento separativo.

El artículo 23 se refiere a las materias de aguas, estableciendo entre los objetivos del PTP los siguientes:

- La recuperación de espacios en los ríos y cauces a través de la regeneración de los espacios urbanizados.
- El desarrollo de la dimensión territorial de la protección de las aguas subterráneas basándose en la aplicación de políticas preventivas.
- La prevención de inundaciones y el drenaje de cuencas altas.
- La mejora de las infraestructuras para un uso más eficiente del recurso.

En el mismo artículo se recoge que las previsiones urbanísticas deberán contemplar la existencia de recurso suficiente, compatible con los regímenes de caudales ecológicos entre puntos de toma, así como la renovación y ampliación de depósitos. Además, también se propone:

- La renovación de redes de distribución con pérdidas.
- La mejora de la calidad del agua mediante sistemas de filtrado o gestión del agua.
- La solución a problemas de garantía de suministro mediante interconexión de la red y regulación de los recursos.

También se citan, respecto a las previsiones futuras relativas al saneamiento, las siguientes:

- La implantación de nuevos sistemas depuradores para una gestión más sostenible y eficiente de los recursos.
- La conexión a sistemas existentes o a futuros propuestos en el propio Plan Director.
- La mejora de la red de colectores.

4.2. En relación con el medio físico y con la infraestructura verde y azul

La ordenación del medio físico incorpora la visión de la infraestructura verde y se condiciona a los efectos del cambio climático. Esta ordenación se realiza en base a lo establecido en la revisión de las DOT, y se delimitan gráficamente dos categorías: Especial Protección y Mejora Ambiental.



Las restantes categorías de ordenación del medio físico previstas en las DOT -Forestal, Agroganadera y Campiña, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales- no se consideran objeto de delimitación específica en este PTP y se remite su consideración al planeamiento municipal, en aplicación de la normativa sectorial y de los correspondientes Planes Territoriales Sectoriales (PTS) que resulten de aplicación, entre otros, los relativos a los ríos y arroyos, y al litoral.

La ordenación considera los riesgos naturales y antrópicos como un condicionante superpuesto más.

Respecto a la categoría de Especial Protección, además de los ámbitos y elementos ya comprendidos en distintas normativas, se propone incluir algunos elementos que estaban clasificados como de mejora ambiental y que, al haberse restaurado, o al estar desarrollándose proyectos de recuperación, pasan a clasificarse como de Especial Protección. Entre estos elementos están los siguientes:

- Barrio de Bedua. Restitución de la península de Bedua al sistema de marismas.
- Vega de Torrontegui (Zumaia).
- Vegas y marismas del cerrado de Motondo.
- Fangos intermareales de la ría del Oria.
- Tramo de Itzao y vegas de Marrota, de la masa fluvial del estuario del Oria.
- Arenas, dunas y playa de Santiago (Zumaia).

Desde el PTP se considera relevante el potencial conector de los sistemas fluviales y su capacidad para proveer servicios ecosistémicos (agua, bosques de galería de elevada calidad ecológica, espacios para la amortiguación de inundaciones y espacios para el ocio), aumentando la conectividad ecológica del territorio. La revisión del PTP de Urola-Kosta incide especialmente en el papel que juega la infraestructura azul, donde el eje estructurante del río Urola, la ría del Oria y el embalse de Ibai Eder adquieren una relevancia particular.

La revisión del PTP de Urola-Kosta también incide en la figura del parque periurbano, incorporando las siguientes propuestas vinculadas con las masas de agua:

- Parque periurbano en Zumaia, en la margen izquierda de la ría del Urola. Se propone el desarrollo de un parque periurbano al sur del camping, en el espacio categorizado como Suelo No Urbanizable Agroganadero de Alto Valor Estratégico. Dicho parque abarcaría una Zona de Especial Protección que es parte de la ZEC Ría del Urola y que actualmente está ocupada por huertas. En la documentación se indica que el parque abarcaría zonas inundables junto a la ría, lo que podría dar pie al diseño de un parque inundable que ayude a la regulación de las eventuales crecidas.
- Parque periurbano en la vega del río Urola, entre el núcleo urbano de Azkoitia y el Santuario de Loiola. Como en el caso anterior, se trata de suelos de Alto Valor Estratégico. También se indica que dicho parque periurbano cuenta con características de parque inundable, lo que contribuirá a la regulación de las crecidas fluviales. Dicha regulación constituye un servicio ecosistémico esencial en un contexto de cambio climático, con escenarios generales de aumento de las precipitaciones torrenciales que puedan incrementar el riesgo de inundación.

Por otro lado, dentro de los corredores sin crecimiento urbano, se propone un corredor en torno a la GI-631 entre Zestoa e Iraeta, que incluye ambas márgenes del río Urola. Estos corredores



sin desarrollo implican la exclusión amplia de nuevos asentamientos urbanos como consecuencia del modelo territorial del PTP, extendiéndose también a suelos paralelos al corredor, de forma que haya una ruptura efectiva de los asentamientos y desarrollos urbanísticos.

4.3. En cuanto al eje de transformación del río Urola

Definido en las DOT, en la memoria del PTP se recuerda la necesidad de 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.

4.4. En relación con el crecimiento urbano

En el artículo 19 se establece que, en el ámbito de los ejes de transformación del Urola y del eje de la costa, las actuaciones de nueva urbanización se ubicarán exclusivamente dentro de los perímetros de crecimiento urbano (PCU) definidos. Fuera de estos solo se permitirán ampliaciones de los suelos urbanos según los criterios de cuantificación residencial establecidos en el artículo 13 de las DOT.

En los suelos destinados a actividad económica, el crecimiento se permitirá en función de las determinaciones del PTS de Actividades Económicas, sin aceptarse en ninguno de los casos crecimientos que no estén apoyados en núcleos preexistentes.

Los perímetros de crecimiento urbano definidos, con los condicionantes más relevantes de la normativa, son los siguientes:

Perímetros con afección por riesgo de inundación señalada en el PTP:

Azpeitia (nº 3). Se suman al perímetro delimitado los suelos de la zona occidental del casco, junto con suelos no urbanizables en los bordes norte y oeste.

Zestoa (nº 7). El ámbito comprende terrenos al norte de la calle Arteaga, donde se plantea la posibilidad de un remate residencial mediante la prolongación de las calles existentes hasta sus respectivas cotas, además de áreas no consolidadas por obsolescencia.

Aizarnazabal (nº 9). El perímetro reúne el núcleo tradicional y sus crecimientos residenciales, junto con los espacios industriales en las riberas del Urola.

Zubialdea, Aizarnazabal (nº 10). El ámbito abarca el asentamiento y las zonas de actividad económica de Papelera y Etxezarreta.

Arroa Behea, Zestoa (nº 11). El perímetro engloba los ámbitos de Narrondo, Puntanqueta y Arroa Behea, junto con las áreas de actividad económica de Azkue y Sansinenea.

Industrial Korta, Zumaia (nº 12). El perímetro corresponde al polígono industrial homónimo.

Oikia, Zumaia (nº 13). El ámbito comprende el asentamiento de Oikia y los espacios de actividad económica próximos al Urola, como Xey.

Zumaia (nº 14). Se integran en el perímetro delimitado las laderas de Keretxu y Basustagaña, al sur de la estación de Euskotren. La conectividad viaria de este ámbito se resolverá a través



del Camino de Basusta por el este, del paso bajo el ferrocarril que conecta con Sagarbidea por el oeste, y de la conexión con la vía de borde del Urola por el sur.

Getaria (nº 15). El perímetro propuesto suma suelos al oeste del núcleo urbano, en las zonas de Kanpaigua y Akerregi, que deberán conectarse a través de la calle Akerregui y un acceso desde la GI-3391.

Zarautz (nº 16). Se integran en el perímetro delimitado el parque de Irita, Santaiturrieta y los espacios de actividad al sur (Abendaño-Errotaberri).

19. Arratola, Aia-Orio (nº 18). En Aia, el perímetro abarca los espacios residenciales adyacentes a la estación de Euskotren y las áreas industriales de Ubegun Gunea y adyacentes; también se extiende al ámbito A-2 Mutiozabal, perteneciente al término municipal de Orio.

Orio (nº 20). El perímetro comprende el núcleo existente, llegando a la playa por el norte y extendiéndose hasta el ámbito de actividad de Ortzaika por el este. El desarrollo de los suelos de Palotas y del Camping queda condicionado al estudio de la afección por riesgos naturales, en especial de inundación fluvial y marítima. Deberá considerarse la afección por riesgo de inundación fluvial y marina.

Perímetros sin afección o con menor por riesgo de inundación:

Azkoitia (nº 1). El perímetro abarca el casco urbano y las zonas industriales próximas, además de espacios en suelo no urbanizable. Se suman al ámbito los suelos comprendidos entre S-26 Oinartxo y A-22 Industrialdea, reforzando la capacidad de suelo para actividades económicas. Se propone orientar el crecimiento residencial hacia el este, conservando un espacio adecuado para la integración ambiental del nuevo tejido con el río Urola.

Basarte, Azpeitia-Azkoitia (nº 2). El perímetro engloba el polígono industrial compartido por ambos términos municipales, que cuenta con un sector todavía pendiente de desarrollo y suelo no urbanizable hacia el este.

Urrestilla, Azpeitia (nº 4). El perímetro comprende el asentamiento en torno al río Ibaieder y se extiende a los suelos no ejecutados de su parte oriental.

Badiolegui, Azpeitia (nº 5). El ámbito reúne los suelos de actividad económica resultantes del traslado de capacidad industrial desde Amue, clasificados por la modificación del primer PTP en el sector AU.31 Trukutxo, con edificabilidad pendiente de ejecución.

Lasao, Azpeitia-Zestoa (nº 6). El perímetro agrupa el asentamiento de Lasao en Zestoa, las zonas próximas de suelo no urbanizable al norte y el ámbito de actividad económica de Corrugados en Azpeitia.

Iraeta, Zestoa-Zumaia (nº 8). El ámbito integra el suelo urbanizable de Iraeta y el Parque Tecnológico, junto con otros suelos no urbanizables adyacentes.

Zudugarai, Aia (nº 17). Se plantea un objetivo de regeneración del ámbito de actividad económica que afecta a la totalidad del perímetro.

8. Puerto de Orio (nº 19). El perímetro contempla las instalaciones portuarias sobre el relleno, el dique de abrigo y la carretera de acceso sur.



4.5. En relación con la regeneración urbana

Respecto a la regeneración urbana el PTP recoge los ámbitos industriales abandonados más significativos. Entre ellos cabe señalar los siguientes:

Aia. El área de Zudugarai alberga las instalaciones de una antigua planta de hormigones, y carece de estructura o urbanización de cualquier tipo, con un importante impacto paisajístico y ambiental. Los criterios establecidos para la recuperación y ordenación del área en el planeamiento vigente se consideran correctos. La tramitación de un Plan Parcial se ha iniciado recientemente a iniciativa de los propietarios del sector, lo que permitirá abordar las dificultades de actuación y la inactividad de los últimos años.

Azpeitia. En el área de Landeta el PTP considera correctos los criterios establecidos en el planeamiento vigente para la recuperación y ordenación de esta área. En todo caso es necesaria una intervención generalizada de reurbanización que deberá ejecutar el Ayuntamiento de Azpeitia.

También se cita el ámbito de Marcial Ucín. Se corresponde con los antiguos terrenos de la mercantil Corrugados Azpeitia. No se considera estrictamente necesaria ninguna intervención previa a la reutilización de las instalaciones industriales hoy cerradas por parte de una única empresa. Es parcialmente inundable por las avenidas correspondientes a un periodo de retorno de 100 años (en adelante T 100).

Zarautz. En el ámbito de Hegoalde el planeamiento ya incorpora previsiones en el marco del Área 16.

Zestoa. El área de Nausikua está ocupada parcialmente y casi sin urbanización, estando el ámbito degradado y con un importante impacto ambiental y paisajístico. Se encuentra en la margen izquierda del río Urola y es parcialmente inundable por las avenidas correspondientes a un periodo de retorno de 500 años (T 500). Por otro lado, el ámbito de Agote requiere una cualificación atendiendo a su alta exposición paisajística a la autopista AP-8 y la GI-631.

También se incluye la necesidad en el área de Galdiano de una recualificación considerando su condición de borde al río Urola y la vía verde del antiguo ferrocarril. La mayor parte del ámbito se propone como residencial y el resto se destina a actividades económicas. Es parcialmente inundable por las avenidas correspondientes a un periodo de retorno de 100 años (T 100).

Zumai. El área de Xey es un ámbito urbanizado que, debido al cierre de la empresa “Muebles Xey” en el año 2017, presenta problemas de falta de conservación de la urbanización. En este ámbito debe propiciarse la implantación de nuevas actividades, y la actualización y mejora de la obra de urbanización para afrontar los problemas derivados de la falta de mantenimiento. Es inundable por las avenidas correspondientes a T 100.

En Orio la revisión del PGOU del municipio ya recoge una propuesta residencial para el ámbito de Arocena, destinada a la construcción de vivienda pública, privada y alojamientos dotacionales.



4.6. Dimensionamiento del crecimiento

Suelo residencial: La estimación del PTP de las capacidades residenciales necesarias (tabla 2) para 2031 es de 4.827 viviendas, con una capacidad residencial máxima de 10.813 nuevos habitantes. La capacidad de los planeamientos en vigor es de 7.341 viviendas.

El PTP establece unas capacidades residenciales máximas a incorporar en las previsiones de cada uno de los planeamientos generales de los municipios del área funcional, en función de los criterios básicos de cálculo establecidos en el Anexo IV- Cuantificación residencial de las normas de las DOT.

La localización de las nuevas viviendas resultantes de la capacidad tendrá que priorizar el patrimonio edificado y favorecer las ocupaciones del suelo ya urbanizado frente a la colonización de nuevos suelos.

Suelo para actividades económicas: La normativa (artículo 20) plantea al planeamiento urbanístico dar prioridad a la regeneración de suelos de esta naturaleza ya urbanizados para la implantación de estos usos frente a la reclasificación de suelo no urbanizable.

Tabla 2. Necesidades residenciales calculadas en el PTP

Municipio	Necesidad residencial
Aia	374
Aizarnazabal	145
Azpeitia	1.544
Azkoitia	1.656
Beizama	10
Errezil	45
Getaria	564
Orio	1.500
Zarautz	2.821
Zestoa	644
Zumaia	1.510
Total Urola Kosta	10.813

El PTP propuesto estima unas necesidades de 50 hectáreas para el conjunto del Área Funcional considerando el ritmo de demanda de los últimos años expuesto, con un promedio de 0,52 hectáreas de suelo al año, y una vigencia de 16 años del PTP revisado.

En el mismo artículo, y referente al suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales se incluyen condiciones particulares respecto a la reserva estratégica de Igartza, destinada a la creación de suelo de actividades económicas con el carácter de reserva estratégica al servicio de las necesidades del conjunto del Área Funcional, indicándose que la activación de la reserva estratégica dependerá del impulso y promoción por la administración supramunicipal, conjuntamente en su caso con el Ayuntamiento de Zestoa.

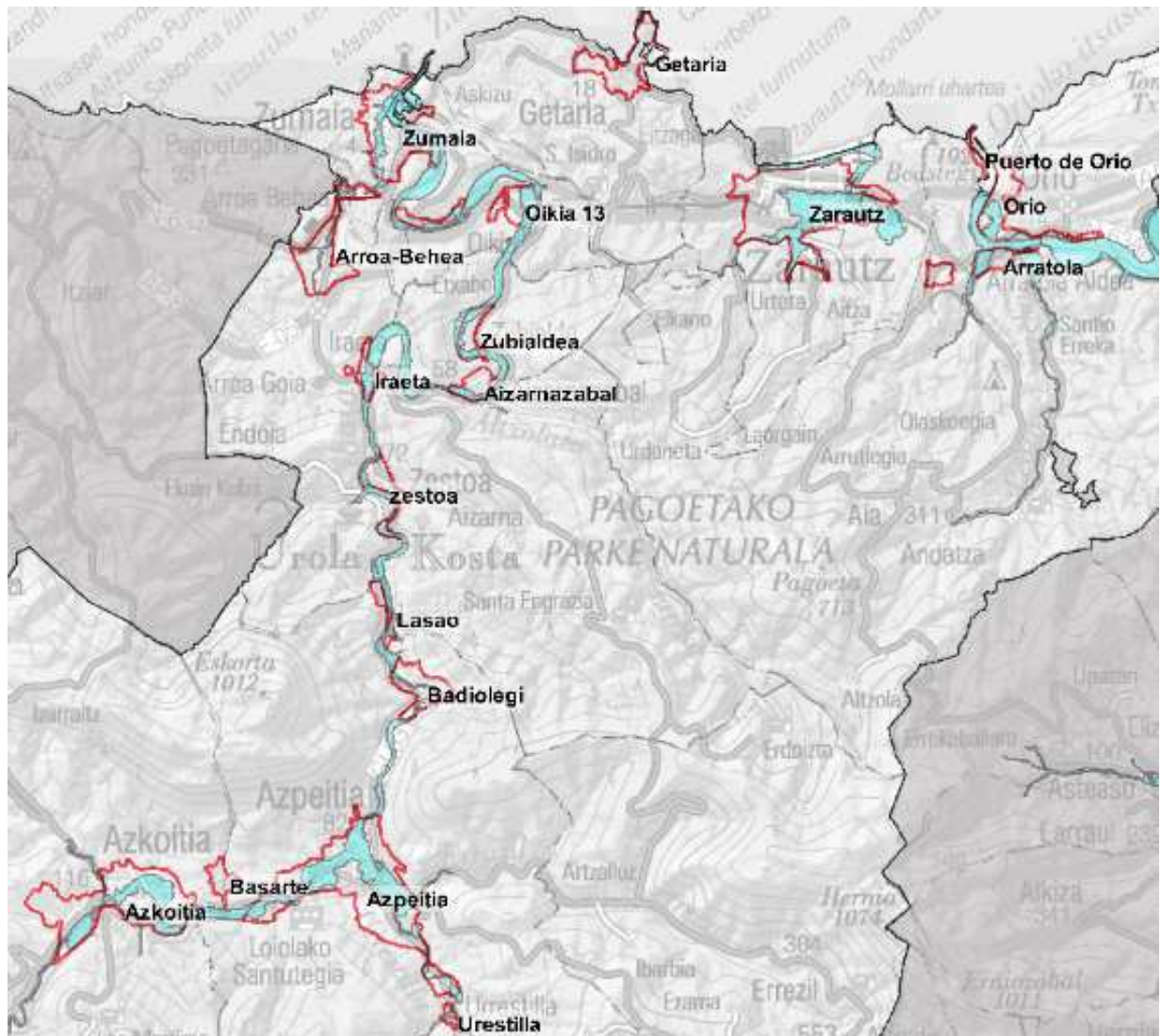


Imagen 2. Perímetros de crecimiento y Zonas inundables (T500)

5. CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE AGUAS

A continuación, desde esta Agencia se realizan una serie de consideraciones sobre los contenidos más significativos del PTP en relación con las materias de Aguas.

5.1. En relación con el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección

El artículo 15 de las DOT recoge una serie de directrices vinculantes de ordenación y usos del espacio en materias de aguas. A continuación, se citan las más relevantes considerando la casuística del PTP:

- *Proteger las condiciones de ribera y cauce para la consecución de objetivos medioambientales de las masas de agua y de las zonas protegidas, así como promover la*



restauración de la dinámica y morfología de los espacios fluviales, estuarios y humedales, en las operaciones de regeneración y renovación urbana (art.15.1).

- *Adoptar políticas basadas en la combinación de medidas estructurales en zonas urbanas consolidadas sometidas a riesgo, y medidas no estructurales, con la regulación y limitación de los usos del suelo en zonas inundables, teniendo en cuenta dos premisas: la peligrosidad del evento o inundabilidad, y la condición básica de suelo sobre el que se pretende actuar, rural o urbanizado (art.15.2).*
- *Desarrollar la dimensión territorial de la protección de las aguas subterráneas, basada fundamentalmente en la aplicación de políticas preventivas (art.15.4).*

Analizada la documentación remitida, desde esta Agencia se valoran positivamente los objetivos y propuestas generales del PTP, que desarrollan las directrices antes citadas y donde se plantea priorizar la regeneración urbana frente a la ocupación de nuevos suelos naturales, se apuesta por la conectividad ecológica con las Áreas Funcionales colindantes, prestando especial atención a los grandes cauces fluviales, se propone impulsar la recuperación del cauce del río Urola como corredor ecológico y paisajístico, y la regeneración de los ámbitos degradados y de las márgenes que presentan un estado medioambiental deficiente.

Consecuentemente con lo anterior, desde esta Agencia se considera necesario que el PTP, en la medida en la que sea posible, dado el nivel de detalle y la escala de trabajo, abogue por una mayor concreción para que los instrumentos de ordenación y de desarrollo posteriores preserven los espacios aledaños a los cauces liberándolos de desarrollos urbanísticos, máxime en las zonas inundables. De igual modo, es importante que dicho PTP promueva la supresión de los tramos de cauce que discurren en cobertura.

En relación con los itinerarios ciclistas y peatonales que finalmente se propongan, tal y como se solicitaba desde esta Agencia en informes anteriores, se ha incorporado en la normativa, en el artículo 32 “*Movilidad peatonal y ciclista*” la necesidad de “*diseñar los itinerarios ciclistas y peatonales que discurren próximos a los cauces de tal manera que dejen el espacio suficiente para la regeneración o restauración de los márgenes, de modo que, en el entorno rural, y en el urbano cuando sea posible, el río y sus riberas recuperen los hábitats que les son propios y mejoren sus funciones de conectividad*”.

En cuanto a propuestas más concretas, en el Avance se señalaban una serie de puntos cuyo desarrollo deberá ser objeto de debate para su definición en el documento del PTP. Entre ellos están las reservas de suelo para actividades económicas en los emplazamientos de Iraeta e Igartza, habiéndose descartado para esta fase del PTP el primero de ellos debido a su difícil encaje en la normativa en materia de inundabilidad.

En el ámbito seleccionado de Igartza, no hay información sobre el riesgo de inundación del río Larrondo y arroyo Errekazar. Es probable que, debido a su mayor complejidad topográfica y a la menor entidad de estos cauces, la superficie condicionada por este riesgo sea menor, siendo quizá más relevante el curso de arroyo Errekazar, que cruza el ámbito de sur a norte.

La ordenación que planteen los instrumentos de desarrollo posteriores deberá tener en consideración el mantenimiento y protección de este cauce y de sus ecosistemas asociados, así como la mejora de la vegetación de ribera (ver imagen 3).



Imagen 3. Arroyo Errekazar en Igartza

Respecto a las posibles propuestas para la variante sur de Azpeitia (ver imagen 4), la reflejada en el planeamiento vigente (en azul) conllevaría importantes movimientos de tierra. En el PTP se plantea como propuesta de trazado (en rojo) una variante que discurra por el borde de la llanura fluvial. Esta segunda opción debería evitar ocupar en su totalidad las zonas inundables del río Urola, maximizando el espacio de parque periurbano que propone el mismo PTP.

La variante de Orio propuesta en el PTP, que se apoya sobre vías ya existentes en su mayoría salvo el puente necesario sobre la ría del Oria, pasa a integrarse en la propuesta del PTP.

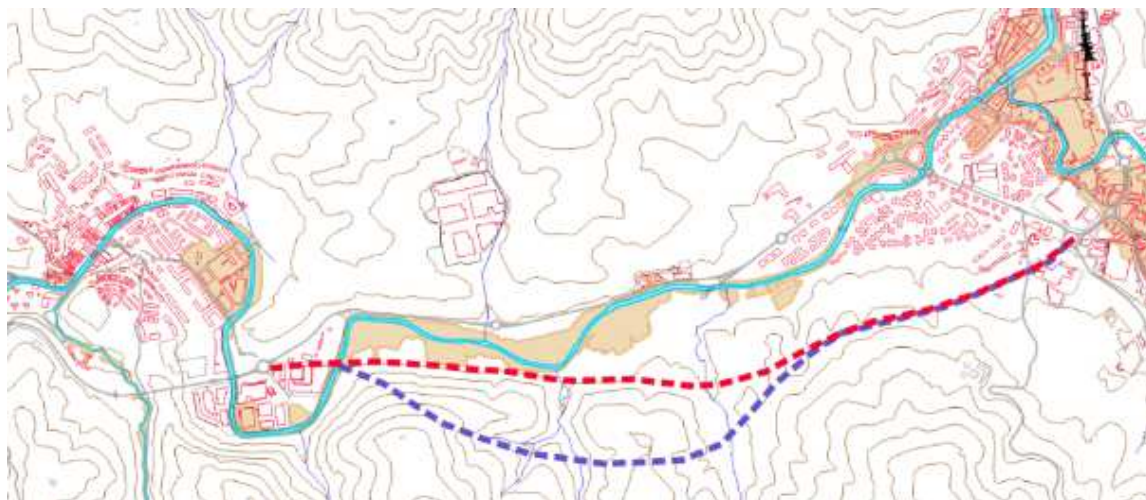


Imagen 4. Propuestas para la Variante de Azpeitia

Por otro lado, se valora positivamente la disposición, en el artículo 39, relativo a asegurar la aplicación del Plan Director de Permeabilización de Obstáculos en Cauces en Gipuzkoa.

5.2. En relación con el riesgo de inundación

El riesgo de inundación fluvial está muy presente en numerosos municipios del Área Funcional, siendo especialmente alto en la desembocadura del Urola, coincidiendo con las zonas industriales próximas a Bedua y Oikia (Zumaia), y en los meandros que conforman el Estuario del Oria, afectando tanto a terrenos situados en el municipio de Orio como en Aia.



En las zonas interiores se localizan áreas con riesgo de inundación en la zona industrial de Azpeitia, en Azkoitia, en el meandro del río Urola junto al núcleo urbano de Zestoa, y en la vega del arroyo San Pelaio en Zarautz.

En el ámbito del PTP existen varias Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), tanto de origen fluvial como marino, que deberán ser tenidas en cuenta en el desarrollo del planeamiento.

Tabla 3. ARPSIS en el ámbito del PTP en el actual ciclo de planificación

Nombre	GRUPO	CODE	CUENCA	CAUCE	NUCLEOS	Origen
Zumaia	GRUPO III	ES017-GIP-URO-01	Urola	Urola, Jadarre, Larraondo	Zumaia	Fluvial / marina
Azpeitia	GRUPO I	ES017-GIP-URO-02	Urola	Urola, Ibaieder, Errezil	Azpeitia	Fluvial
Azkoitia	GRUPO III	ES017-GIP-URO-04	Urola	Urola, Katuin, Txalon	Azkoitia	Fluvial
Urrestilla	GRUPO III	ES017-GIP-URO-03	Urola	Ibaieder, Aratz	Urrestilla	Fluvial
Zarautz	GRUPO II	ES017-GIP-ORI-01	Oria	Iñurritza, Nekazabal, y otros	Zarautz	Fluvial / marina
Zarautz	GRUPO II	ES017-GIP-ORI-03	Oria	Zarautz costa	Zarautz	Fluvial / marina
Aia-Orio	GRUPO II	ES017-GIP-ORI-02	Oria	Oria, Altzerri	Orio	Fluvial / marina

Los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación correspondientes a estos ARPSI contemplan numerosas actuaciones para la reducción del riesgo de inundabilidad, y definen y justifican un conjunto de actuaciones ordenadas y priorizadas encaminadas a reducir las consecuencias adversas de las inundaciones y en concreto, en su caso, las actuaciones estructurales propuestas.

En Azpeitia, en la revisión del PGRI 2022-2027, hay previstas diferentes medidas estructurales para la reducción del riesgo de inundabilidad en el ARPSI. En la actualidad se está tramitando el *Proyecto de defensa contra inundaciones del río Urola a su paso por el núcleo urbano de Azpeitia: Puente Julián Elorza*. Esta actuación corresponde con la fase I de las cuatro fases de actuación que se han propuesto desde esta Agencia para solucionar la inundabilidad de Azpeitia.

La ordenación de los ámbitos incluidos en estas zonas de riesgo, especialmente en Azpeitia, deberá coordinarse necesariamente con las medidas contempladas en los planes de gestión del riesgo de inundación. Dichos planes se están revisando, por lo que deberá tenerse en cuenta que actualmente ya se está trabajando en las revisiones del tercer ciclo de planificación, que abarca de 2028 a 2033.

Por otro lado, aunque la materialización de las medidas estructurales del PGRI derive en una reducción sustancial del riesgo de inundabilidad existente, hasta que dichas actuaciones no sean ejecutadas y se compruebe la situación de inundabilidad resultante, se utilizará la situación actual como referencia a la hora de aplicar las limitaciones a los usos del suelo en las áreas inundables.

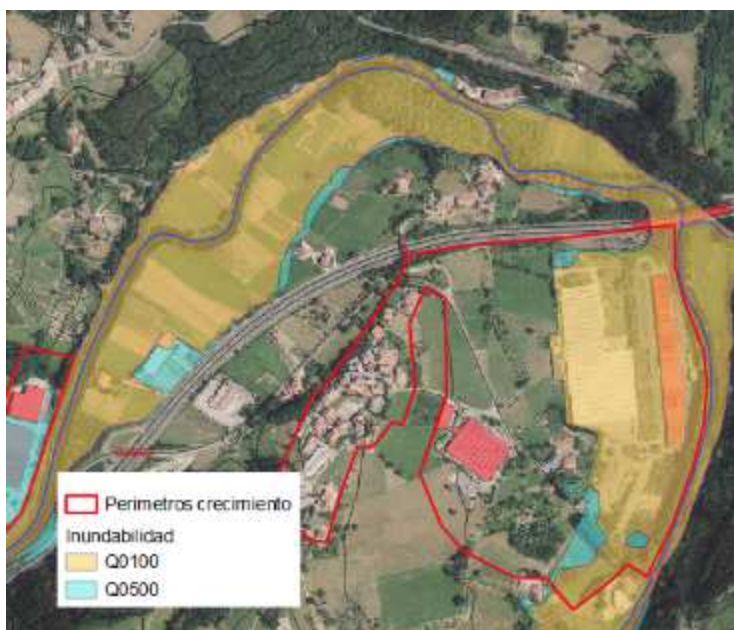


Imagen 5. Zona inundable en el ámbito de Xey, Zumaia

En cuanto a los espacios sin desarrollar ubicados en zonas inundables, cabe destacar también que, al igual que el ámbito de Iraeta, señalado en el apartado anterior, el entorno de Zubiaurre, al sur de Zestoa y en la margen izquierda del río Urola, inundable en parte de su superficie, se ha excluido del perímetro de crecimiento propuesto.

Como se ha indicado anteriormente, el desarrollo de los suelos de las zonas de Palotas y del camping se condiciona al estudio de la afección por riesgos naturales, especialmente de inundación fluvial y marítima.

Otras áreas sin urbanizar, o con actuaciones de regeneración, con fuertes limitaciones al estar afectadas por las avenidas correspondientes a periodos de retorno de 100 años son la zona este del perímetro de crecimiento de Oikia, en la zona de las instalaciones abandonadas de muebles Xey (imagen 5), y la margen oeste de la vega del arroyo Basarte, en Zarautz (imagen 6), así como el ámbito Galdiano, en Zestoa, y las instalaciones de Marcial Ucín, en Azpeitia.

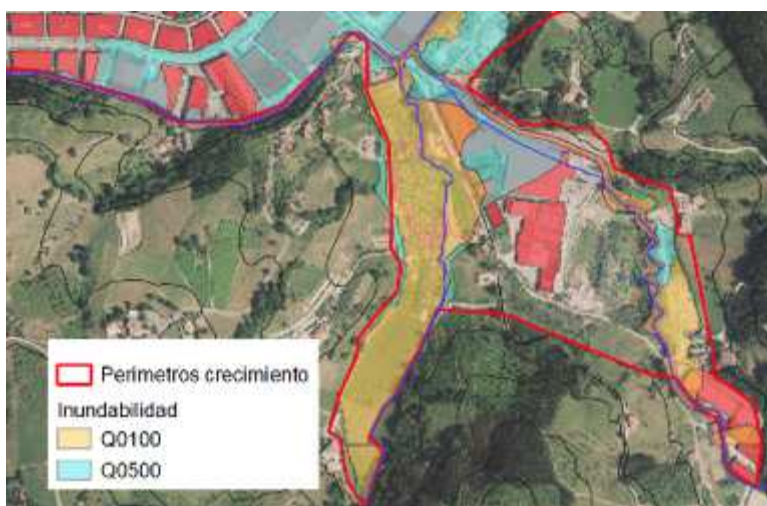


Imagen 6. Zona inundable junto al arroyo Basarte, en Zarautz

En cualquier caso, la propuesta de crecimientos que finalmente se contemple en las diferentes clasificaciones de suelo que se prevean deberá resultar compatible con las limitaciones que se establecen en la Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental y con el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Por otro lado, y en relación con el drenaje de las nuevas áreas a urbanizar y, consecuentemente, con la impermeabilización del terreno debida al proceso urbanizador, los planes o proyectos que desarrollen el planeamiento estructural y pormenorizado deberán tener en cuenta lo dispuesto en la normativa de aplicación (art. 48.1 del vigente Plan Hidrológico y art. 126 ter del RDPH) y estudiar la posibilidad de introducir sistemas urbanos de drenaje



sostenible (SuDS) en las superficies afectadas por nuevos desarrollos urbanísticos de cierta extensión.

Siguiendo con lo anterior, los documentos de ordenación que se deriven del PTP en revisión incluirán como requisito la necesidad de que los instrumentos posteriores de los ámbitos a desarrollar, especialmente los de uso industrial, incorporen una evaluación técnica y económica de los distintos sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDS) que minimicen en origen el impacto del desarrollo urbano en lo relativo a la carga contaminante.

En este sentido, se recuerda que, en el caso de las aguas de escorrentía pluvial susceptibles de producir la contaminación del dominio público hidráulico, dichas aguas serán consideradas aguas residuales y deberán obtener la preceptiva autorización de vertido (art. 50.6 de la Normativa del Plan Hidrológico).

Por todo lo anterior, las consideraciones que se hacen en el punto 8 del artículo 16, *Eje de transformación del Urola*, relativas a la implantación de sistemas de drenaje sostenible y a la prevención del riesgo de inundación, deberán extenderse al Eje de la Costa (artículo 17 de la normativa).

Por otro lado, se valoran positivamente las directrices del artículo 39, Mitigación y adaptación al cambio climático, orientadas a la incorporación del resultado de los estudios disponibles sobre las causas y efectos del cambio climático, para contribuir a través de sus propuestas a reducir el balance neto de emisiones de gases de efecto invernadero y a mejorar la resiliencia del territorio.

Entre las orientaciones de adaptación se cita la identificación de las zonas de riesgo de inundabilidad marina, fluvial y de interacción entre inundación marina y fluvial, así como la aplicación de las medidas específicas determinadas por la revisión del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.

Por último, reseñar que recientemente ha finalizado la exposición pública de la revisión y actualización de los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación (MAPRI) correspondiente al tercer ciclo. Las zonas inundables pueden descargarse desde el centro de descargas de Geoeuskadi y consultarse en los visores de Geoeuskadi y de la Agencia Vasca del Agua.

5.3. En relación con el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico

El Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico (RZP) incluye aquellas zonas relacionadas con el medio acuático que son objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria, así como de otras normativas.

Se valora positivamente la propuesta del Documento Inicial Estratégico para integrar en el documento las zonas recogidas en el citado registro y que están relacionadas con las captaciones de abastecimiento urbano y sus cuencas de escorrentía directa, las reservas hidrológicas, los tramos fluviales de interés medioambiental o natural y las reservas naturales fluviales. También se valora positivamente la consideración de los embalses existentes en el Área Funcional, incluyendo la cuenca de los eventuales tributarios trasvasados al embalse.

La mayor parte de los elementos incluidos en el RZP, además de otros, han sido recogidos en el PTP y en la cartografía, incluidos dentro de sus propias categorías de protección o como propuestas relacionadas con el paisaje, la conectividad, etc.



En la imagen 7 se pueden ver las áreas que se han incluido en estas zonas. Se ha indicado también en esta imagen la zona de protección de ciprínidos del río Ibaieder, entre Urrestilla y el polígono de Landeta. Se han señalado también las captaciones incluidas en el RZP, destacándose las más importantes (Ibaieder, Ormolaerreka, Errezola, Epelarre, Izazpi).

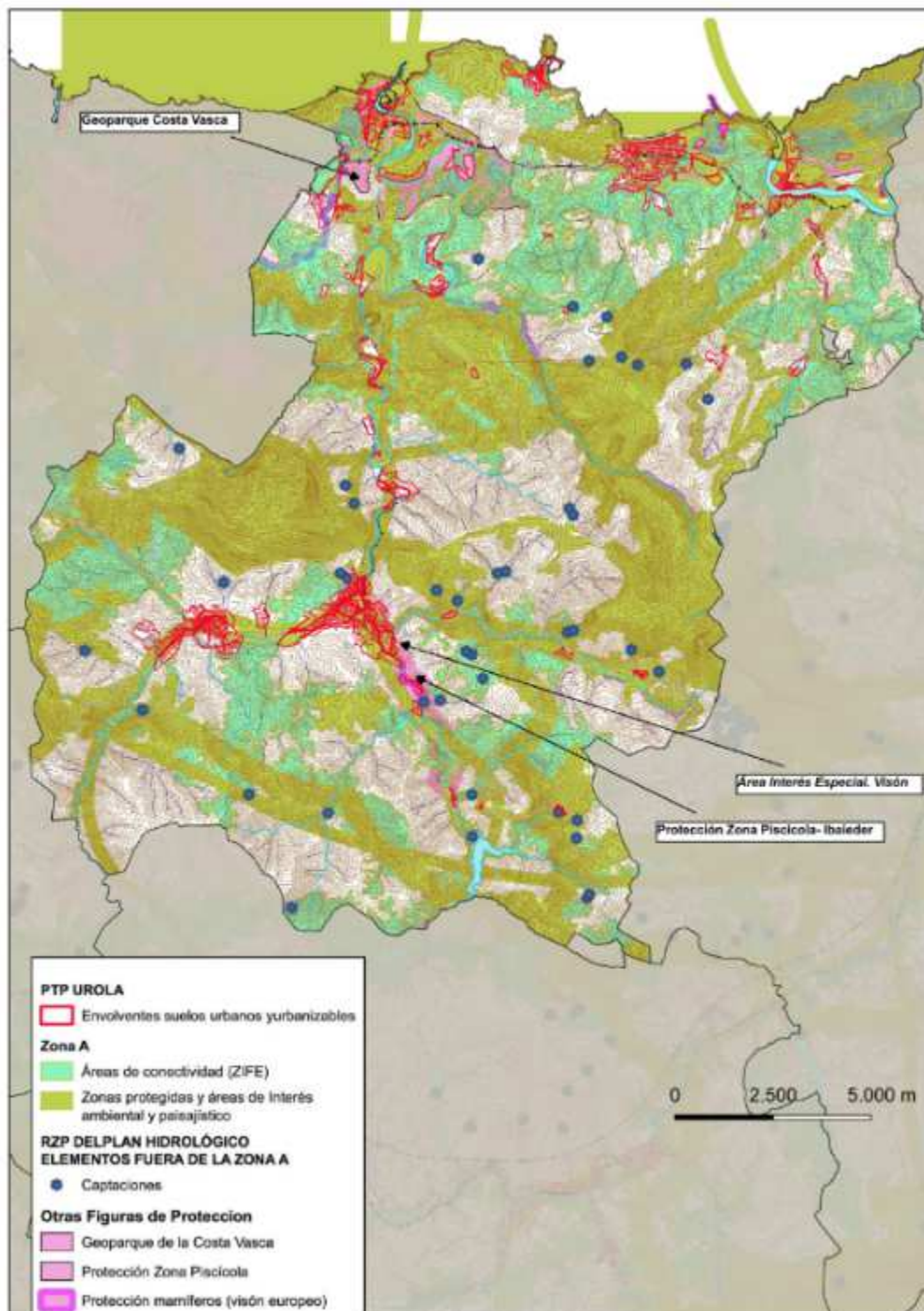


Imagen 7. Zonas Protegidas y de Interés Ambiental y Paisajístico recogidas en el PTP



Se recuerda que, además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16.1 del vigente Plan Hidrológico y en el epígrafe C.3 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, el planeamiento deberá recoger entre sus determinaciones en suelo no urbanizable estas captaciones de agua y masas con captaciones, así como sus correspondientes zonas de salvaguarda, definiéndolas gráficamente en la documentación cartográfica que corresponda. Asimismo, deberán regularse los usos del suelo y las actividades a desarrollar en las zonas de salvaguarda para evitar afecciones a la cantidad y calidad de las aguas de las captaciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, en relación con dichas captaciones se recuerda que, tal y como señala el Plan Hidrológico en su artículo 16.1.g), en la tramitación de concesiones y autorizaciones en estas zonas se podrá exigir la presentación de una evaluación de los efectos que pudiera generar la actividad sobre la calidad y el caudal de las aguas.

5.4. Respecto al abastecimiento, la disponibilidad de recursos hídricos y el saneamiento

Entre las directrices en materia de agua de las DOT cabe destacar el artículo 15.3, donde se indica que las previsiones urbanísticas deberán contemplar lo siguiente:

- La existencia de recurso suficiente para una adecuada satisfacción de las demandas de agua y, a la vez, la compatibilidad con los regímenes de caudales ecológicos en los puntos de toma.
- Una infraestructura de saneamiento y depuración suficiente y adecuada para el cumplimiento de los objetivos medioambientales de la masa de agua relacionada.

Por otra parte, las citadas DOT, en su artículo 15.3, también señalan que en las previsiones urbanísticas se contemplará la existencia de recurso suficiente para una adecuada satisfacción de las demandas de agua y, a la vez, la compatibilidad con los regímenes de caudales ecológicos en los puntos de toma, así como una infraestructura de saneamiento y depuración suficiente y adecuada para el cumplimiento de los objetivos medioambientales de la masa de agua relacionada.

5.4.1. Abastecimiento

Todos los municipios del ámbito se encuentran integrados, al menos en el servicio en alta, en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Urak. El sistema de abastecimiento está compuesto por el embalse y la estación de tratamiento de agua potable de Ibai-Eder, en Azpeitia. El embalse cuenta con una capacidad de 11 Hm³ y la ETAP tiene una capacidad de tratamiento de 550 litros/segundo.

A través del sistema del embalse se abastece a Azkoitia, Azpeitia, Zestoa, Zumaia, Getaria, Zarautz, Orío, Aizarnazabal y parte de Aia. Existen además instalaciones autónomas que abastecen a la ETAP de Aia, al servicio de su casco urbano, y otras instalaciones autónomas que abastecen de agua bruta a una parte de los núcleos de Beizama y Errezil.

En el plano de ordenación 5 del PTP, *Gestión sostenible de los recursos*, se grafían diferentes actuaciones sectoriales incluidas en el Programa de Medidas del Plan Hidrológico, como las mejoras en el abastecimiento de Aia, Errezil y Beizama.



Asimismo, el artículo 23 de la normativa recoge que las previsiones urbanísticas deberán contemplar la existencia de recurso suficiente, compatible con los regímenes de caudales ecológicos entre puntos de toma.

En el mismo artículo se plantea la renovación y ampliación de depósitos y de redes de distribución con pérdidas.

5.4.2. Saneamiento

El ámbito del PTP cuenta con la EDAR y los colectores de Azkoitia, Azpeitia y Zestoa; la EDAR y los colectores de Zarautz, Orio y Aia; la EDAR y los colectores de Zumaia; la EDAR de Getaria; y la EDAR de Beizama.

En el plano de ordenación 5 señalado anteriormente se grafían las actuaciones sectoriales previstas, incluidas en el Programa de Medidas del Plan Hidrológico, entre las que están:

- Saneamiento de Oikia y conexión con el saneamiento de Zumaia.
- Saneamiento de Aizarnazabal.
- Saneamiento de Errezil.

Se recuerda que, desde esta Agencia, en consonancia con la normativa vigente, se considera como opción preferente la incorporación a la red general de saneamiento frente a la alternativa de depuración individual con vertido al dominio público hidráulico. En este sentido, en el caso de las previsiones de desarrollo urbanístico en suelos urbanos, ya sean residenciales o industriales, tal y como recoge la normativa propuesta en el PTP en el artículo 23, será precisa la conexión a los sistemas de saneamiento general, sin producir vertidos de aguas residuales al dominio público hidráulico.

En relación con el saneamiento, será necesario que el PTP tenga en cuenta la necesidad de que los propios instrumentos del planeamiento municipal analicen y contemplen las propuestas y actuaciones precisas para dar solución al saneamiento de los diferentes núcleos, garantizando el adecuado tratamiento de las aguas residuales.



6. PROPUESTA DE INFORME

A tenor de lo señalado en el cuerpo del informe, esta Agencia Vasca del Agua-URA valora positivamente el documento de Aprobación Inicial del PTP al haberse incorporando en los planos de ordenación y en la normativa los condicionantes previos establecidos por la Agencia a lo largo de la tramitación previa. En consecuencia, se propone informar **favorablemente** el documento previo a la Aprobación Inicial del Plan Territorial Parcial de Urola-Kosta (Área Funcional de Zarautz-Azpeitia), con las siguientes condiciones vinculantes:

- a. En el ámbito sugerido en Igartza no hay información sobre el riesgo de inundación originado por el río Larrondo y el arroyo Errekazar. En cualquier caso, la ordenación que planteen los instrumentos de desarrollo posteriores deberá tener en consideración el riesgo de inundabilidad originado por dichos cauces, así como el mantenimiento del entorno de este cauce, manteniendo o mejorando la vegetación de ribera en el entorno fluvial.
- b. Respecto a las posibles propuestas para la variante sur de Azpeitia, si se planteara un trazado por el borde de la llanura fluvial, este deberá evitar ocupar en su totalidad las zonas inundables del río Urola, maximizando el espacio de parque periurbano que propone el propio PTP.
- c. La ordenación de los ámbitos incluidos en las Áreas con Riesgo Potencial Significativo de Inundación, especialmente en Azpeitia, deberá coordinarse necesariamente con las determinaciones de los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación. Actualmente se está revisando el tercer ciclo de estos planes (2028-2033).
- d. Aunque la materialización de las medidas estructurales del PGRI derive en una reducción sustancial del riesgo de inundabilidad existente, hasta que dichas actuaciones no sean ejecutadas y se compruebe la situación de riesgo resultante, se utilizará la situación actual como referencia a la hora de aplicar las limitaciones a los usos del suelo en las áreas inundables.
- e. Se considera necesario que el propio PTP promueva la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible. En este sentido, las consideraciones que se hacen en el punto 8 del artículo 16, Eje de transformación del Urola, relativas a la implantación de sistemas de drenaje sostenible y a la prevención del riesgo de inundación, deberán extenderse al Eje de la Costa (artículo 17 de la normativa).
- f. En relación con el saneamiento, será necesario que el PTP tenga en cuenta la necesidad de que los propios instrumentos del planeamiento municipal analicen y contemplen las propuestas y actuaciones precisas para dar solución al saneamiento de los diferentes núcleos, garantizando el adecuado tratamiento de las aguas residuales.

6. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Txostenaren edukian adierazitakoaren arabera, URA-Uraren Euskal Agentzia honek positiboki baloratzen du LPParen hasierako onespeneren dokumentua, antolamendu-planoetan eta araudian txertatu baitira Agentziak alde zuzeneko izapidetzean ezarritako baldintzak. Ondorioz, Urola-Kostako Lurralde Plan Partzialaren (Zarautz-Azpeitia eremu funtzionala) hasierako



onespenaren aurreko dokumentuaren **aldeko** txostena egitea proposatzen da, honako baldintza lotesle hauekin:

- a. Igartzan iradokitako eremuan ez dago informaziorik Larrondo ibaiak eta Errekazar errekek eragindako uholde-arriskuari buruz. Edonola ere, ondorengo garapen-tresnek planteatzen duten antolamenduak kontuan hartu beharko du ibai-ibilgu horiek eragindako uholde-arriskua, bai eta ibilgu horren ingurunea mantentzea ere, ibai-inguruneko erriberako landaredia mantenduz edo hobetuz.
- b. Azpeitiko hegoaldeko saihesbiderako egin daitezkeen proposamenei dagokionez, ibai-lautadaren ertzetik trazadura bat planteatuko balitz, Urola ibaiko uholde-arriskuko eremuak guztiz okupatzea saihestu beharko luke, LPPk berak proposatzen duen hiri-inguruko parkearen espazioa maximizatuz.
- c. Nahitaez, Uholde Arrisku Handia duten Eremuetan sartutako eremuen antolamendua, bereziki Azpeitian, Uholde Arriskua Kudeatzeko Planetako (UAKP) zehaztapenekin koordinatu beharko da. Gaur egun, plan horien hirugarren zikloa berrikusten ari dira (2028-2033).
- d. UAKPren egiturazko neurriak gauzatzeak uholde-arriskua nabarmen murriztea badakar ere, jarduketa horiek gauzatu arte eta ondoriozko arrisku-egoera egiaztatu arte, egungo egoera erreferentzia gisa erabiliko da uholde-arriskua duten eremuetako lurzoruen erabilerei mugak aplikatzeko.
- e. Beharrezkotzat jotzen da LPPk berak drainatze jasangarriko hiri-sistemak ezartzea sustatzea. Ildo horretan, 16. artikuluko 8. puntuan (Urola eraldatzeko ardatza) drainatze-sistema jasangarriak ezartzeari eta uholde-arriskua prebenitzeari buruz egiten diren gogoetak Kostaldeko Ardatzera zabaldu beharko dira (araudiaren 17. artikulua).
- f. Saneamenduari dagokionez, beharrezkoa izango da LPPk kontuan hartzea udal-plangintzako tresnek aztertu eta aintzat hartu behar dituztela hiriguneen saneamenduari irtenbidea emateko proposamenak eta jarduketak, hondakin-uren tratamendu egokia bermatuz.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este informe está suscrito por José Ignacio Arrieta Pérez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria / Técnico de Evaluación y Planificación) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna. 2026.06.01eko Ebazpenaren arabera funtzioen esleipena / Responsable de Evaluación. Asignación de funciones según Resolución del 1.06.2026) y es firmado electrónicamente solo por José M.ª Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria / Director de Planificación y Obras) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.