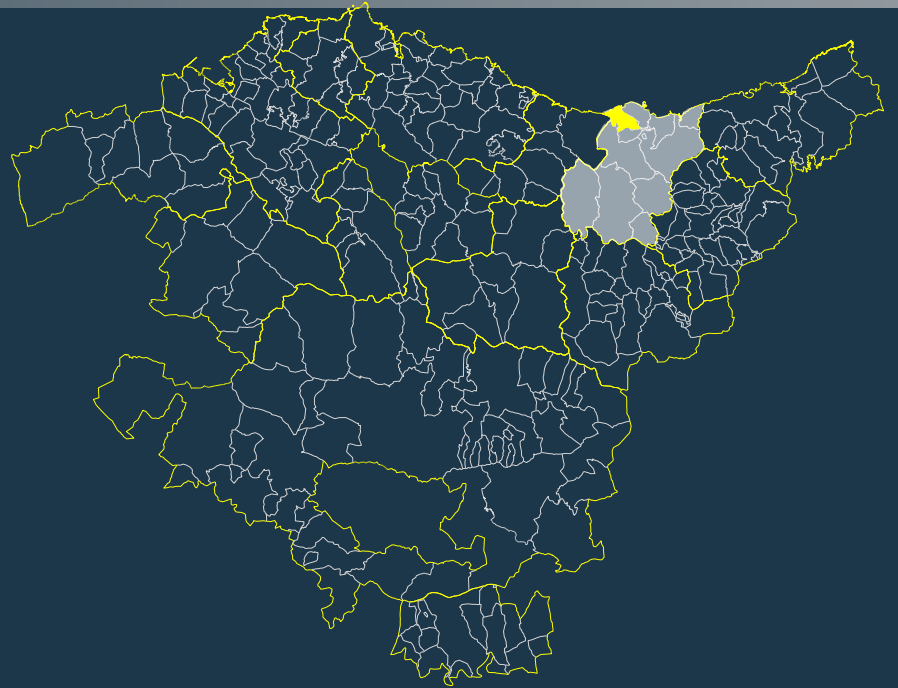


Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



EXPEDIENTEA **3HI-036/26-P03**

EXPEDIENTE

TXOSTENA **Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza**

PONENCIA Dirección de Planificación Territorial

GAIA **Hiri Antolamenduko Plan Orokorra**

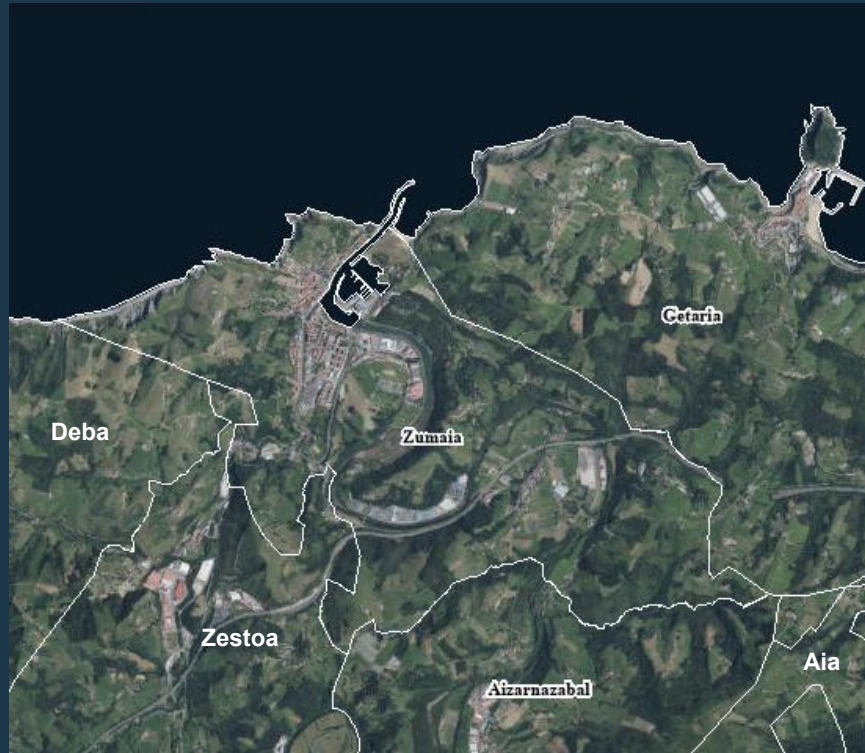
ASUNTO Plan General de Ordenación Urbana

UDALA **ZUMAIA**

A. FUNCIONAL Urola Kosta

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



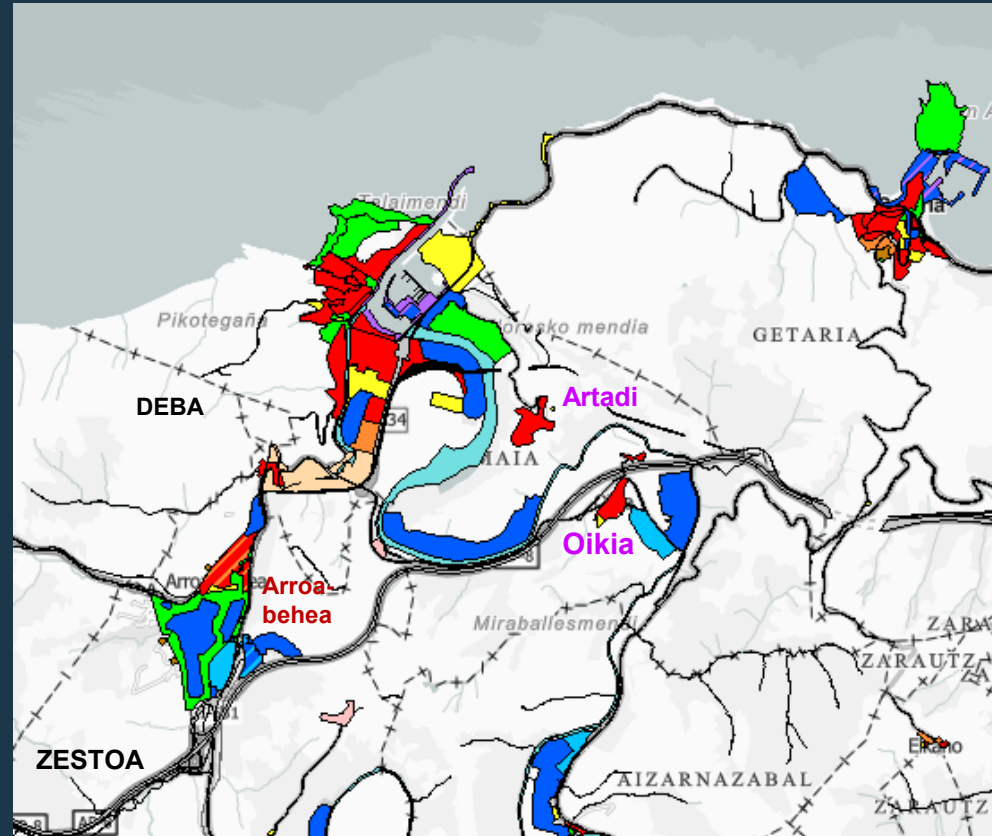
Eremu Funtzionala: **Urola Kosta**

Indarreko planeamendua: **NNSS 2005**

Azalera: **10,68 Km²**

Biztanleria (2025/01/01): **10.001 biz.**

(Fuente: Eustat. Censo de población y viviendas. Estructura de la población)



Urola Ibaia, Arroaerreka, Hezegunea

Hondartzak, Portua

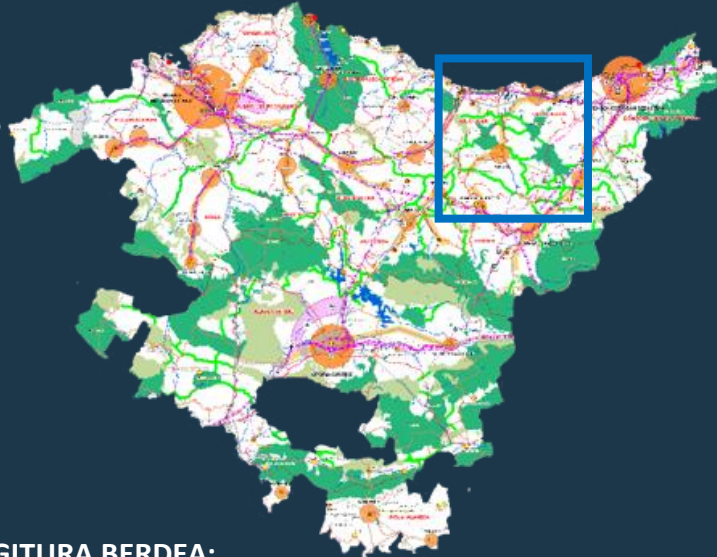
Deba-Zumaia itsasertza

Herrigunea, Oikia, Artadi

N-634, AP-8, Euskotren

LURRALDE ANTOLAMENTUAREN GIDALERROAK

UROLA KOSTAKO EREMU FUNTZIONALALA



AZPIEGITURA BERDEA:

Natura gune babestuen sarea

- Deba-Zumaia Paisaia Natural Babestua (*babestutako Biotopoa*)
- Urolaren Itsasadarra (KBE_Natura 2000 Sarea)

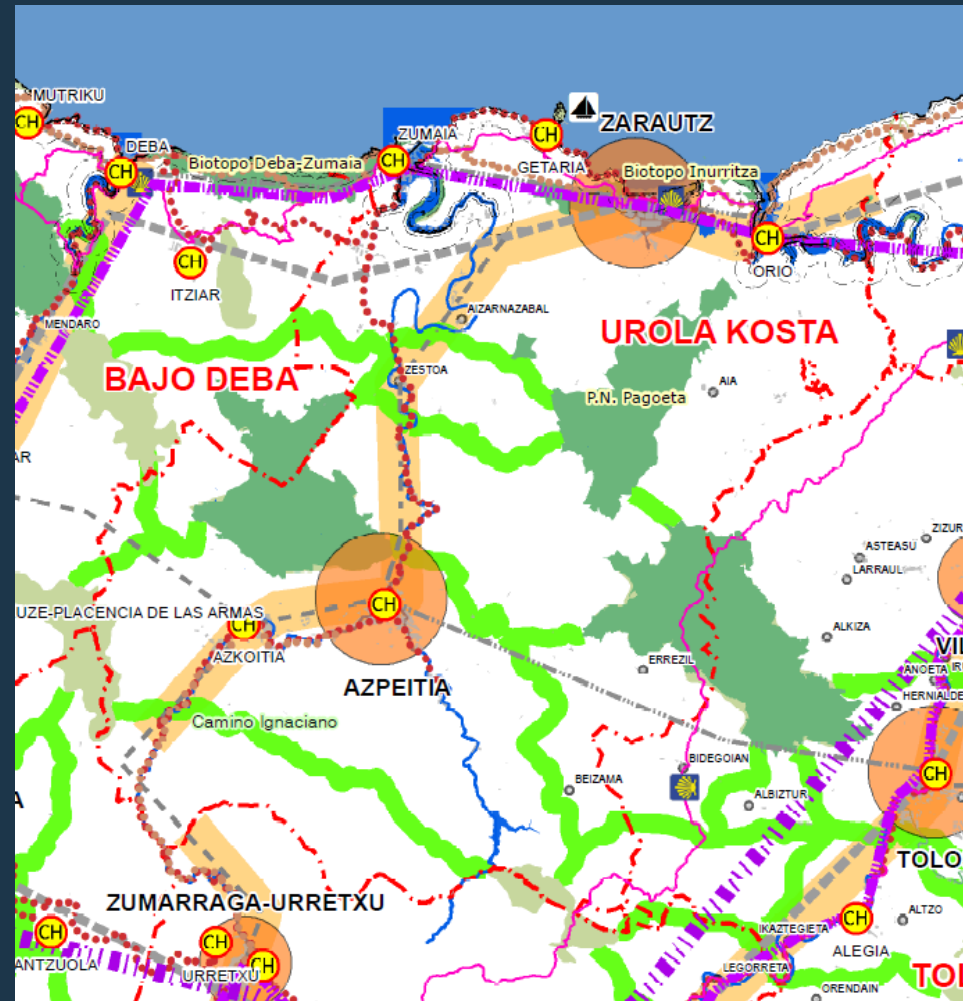
Natura-interesa duten beste espazio funtzional batzuk

Hidrografia sarea

- Urolaren Itsasadarra (Zumaia)(A1G2)_II.Multzoa_LPSa
- Urola ibaia, Arroaerreka

BIZITEGI KUANTIFIKAZIOA:

(2026-2034) 1.364 etxebizitza

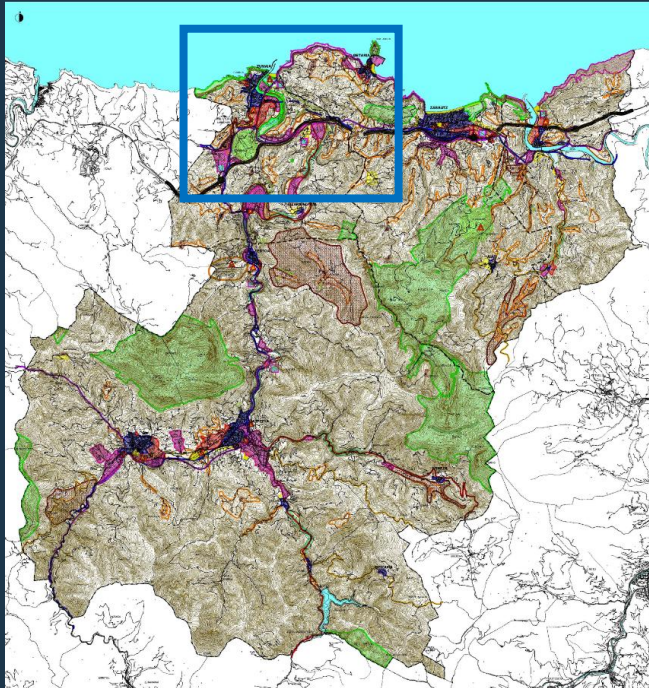


Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

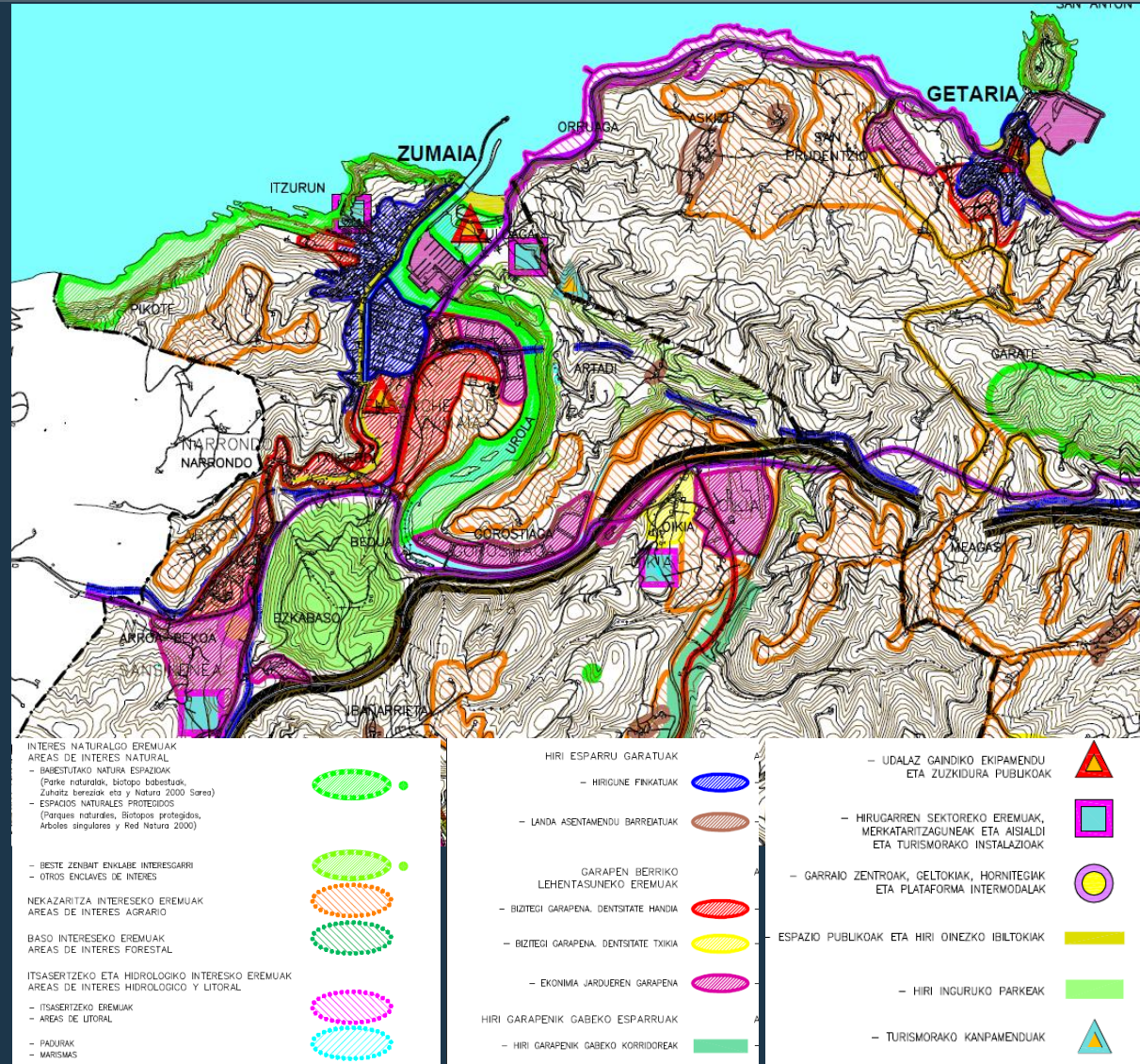
Plan General de Ordenación Urbana

Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) LPPa

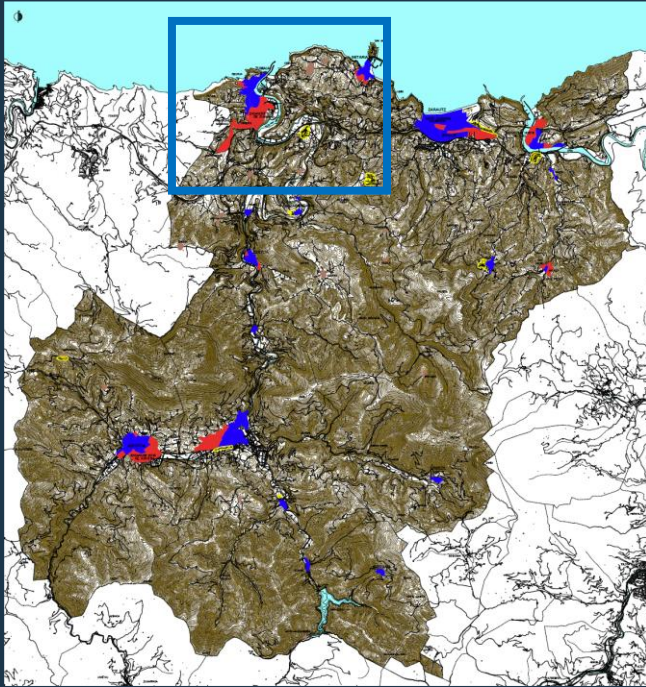
Lurralde eredua.



II.1 PLANOA

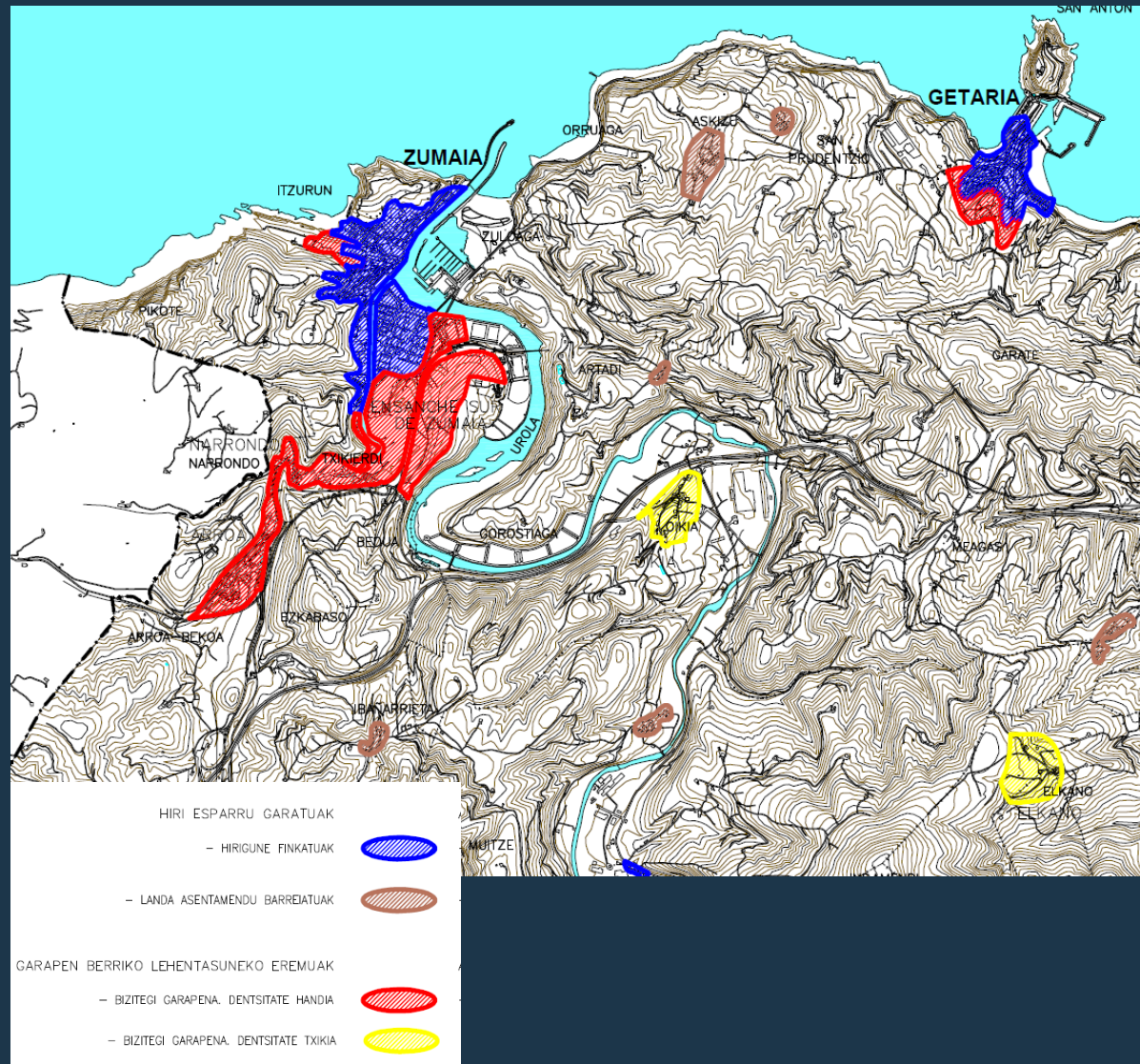


Hiri-asentamenduak.
Bizitegi lurzoruak.



II.5.1 PLANOA

Gutxienez 1.600 etx.
Gehienez 2.100 etx.



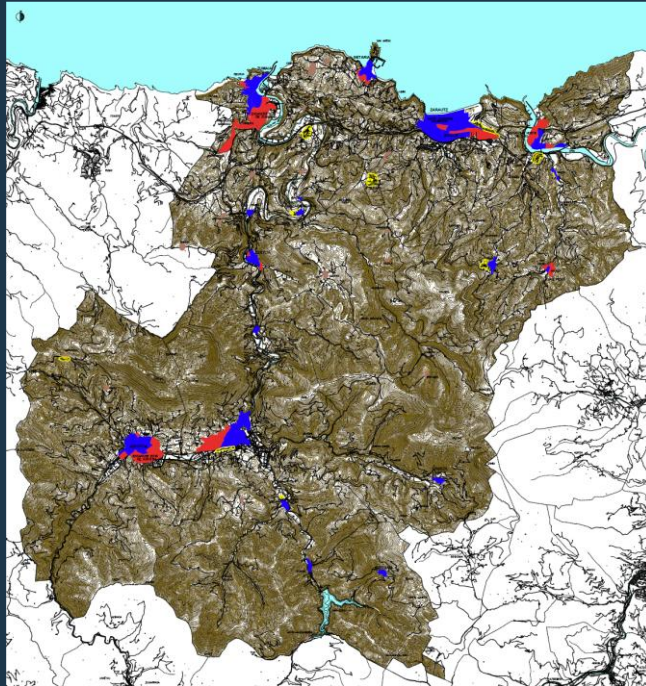
Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) LPPa

Hiri-asentamenduak.

Ekonomia jardueretako lurzorruak.

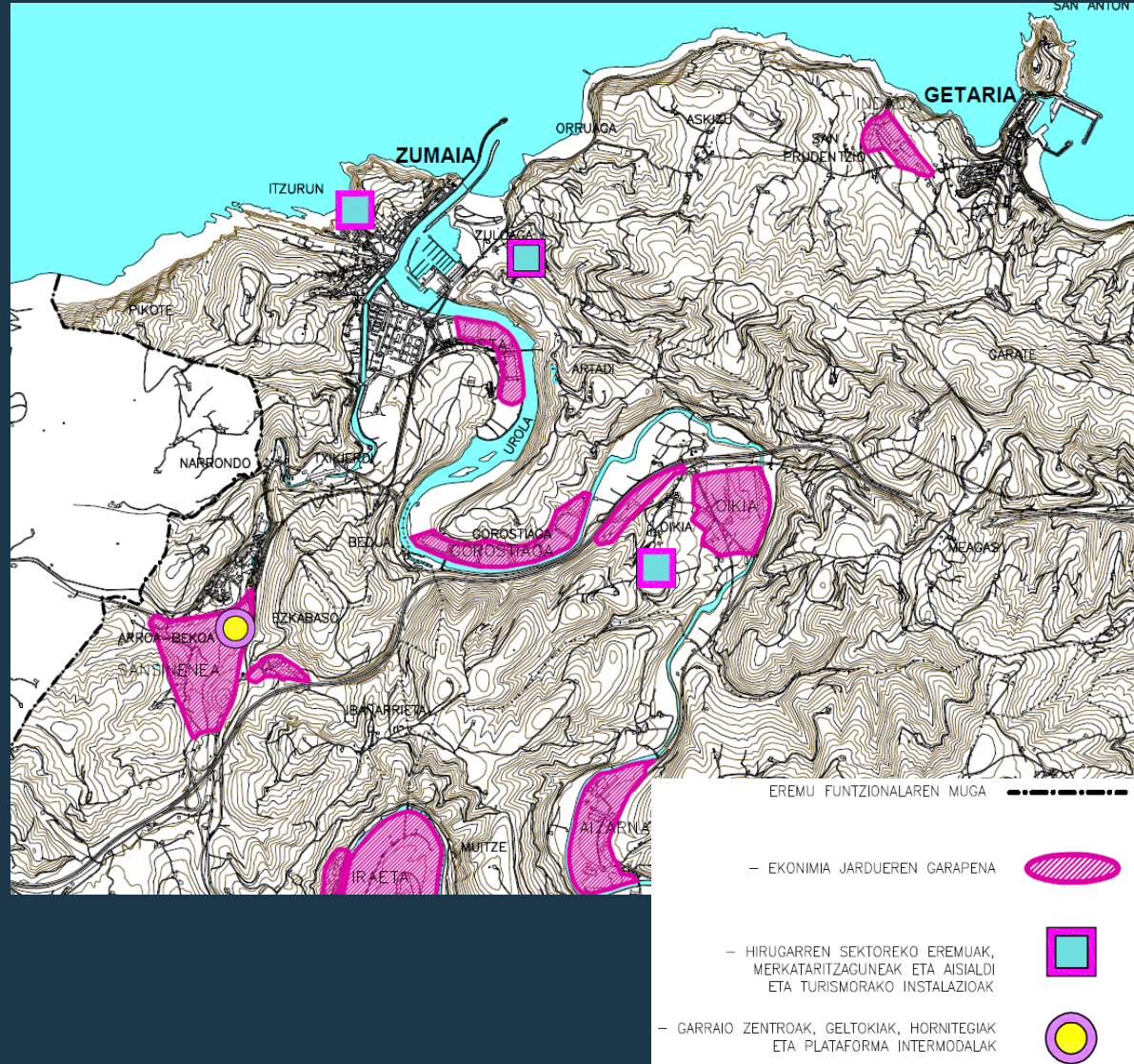


II.5.2 PLANO A

Bizitegi kuantifikazioa

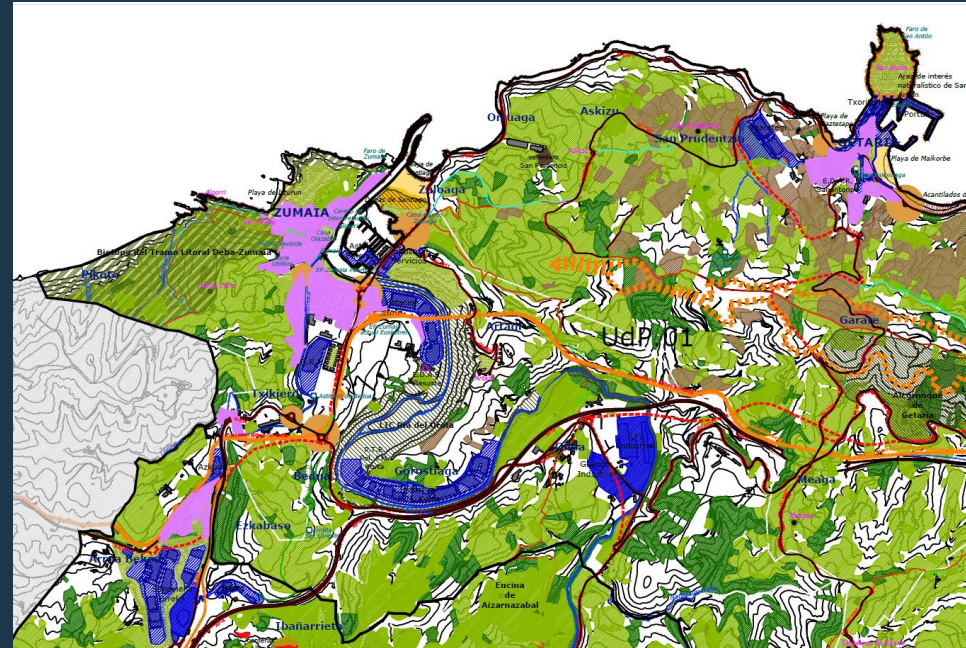
Gutxienez 1.600 etx.

Gehienez 2.100 etx.



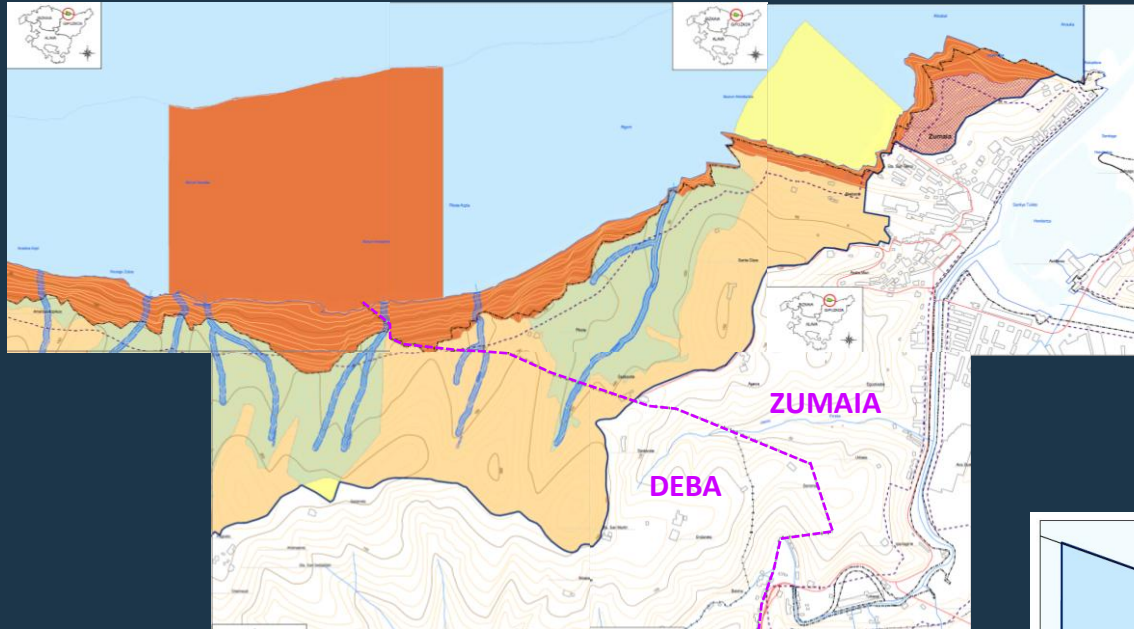
Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana

Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) LPParen 2. aldaketa. Paisaiaren zehaztapenei buruzkoa



III. ERANSKINA. Paisaiaren kalitate-helburuak

Naturgune babestua: Deba-Zumaia arteko itsasertza (Paisaia natural babestua) (ES212016)

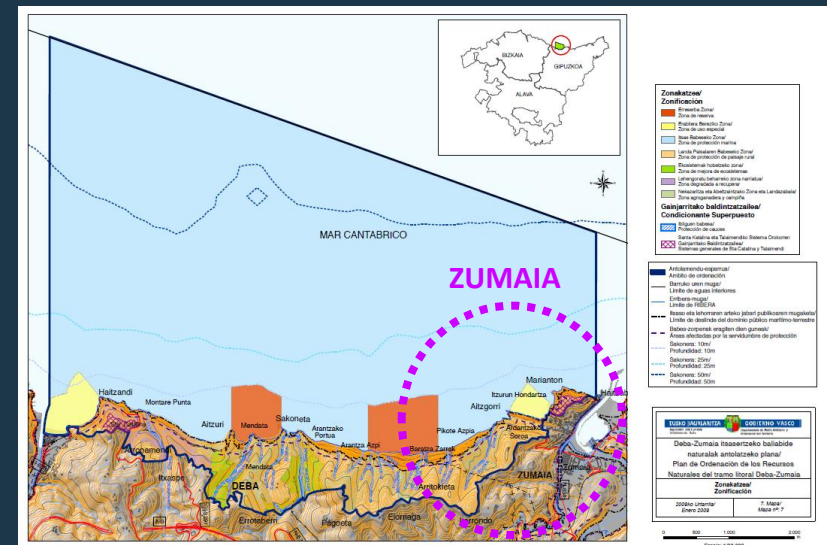
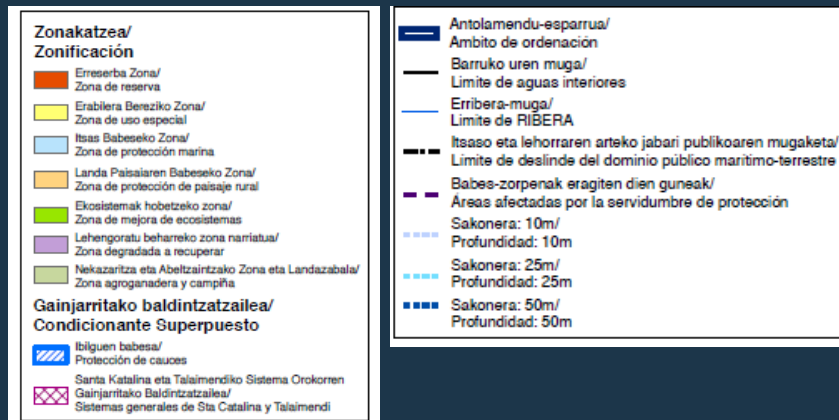


33/2009 Dekretua: NBAP (PORN)
34/2009 Dekretua: babestutako biotopoa

AGINDUA, 2023ko martxoaren 20koa:
~~Babestutako biotopoa~~



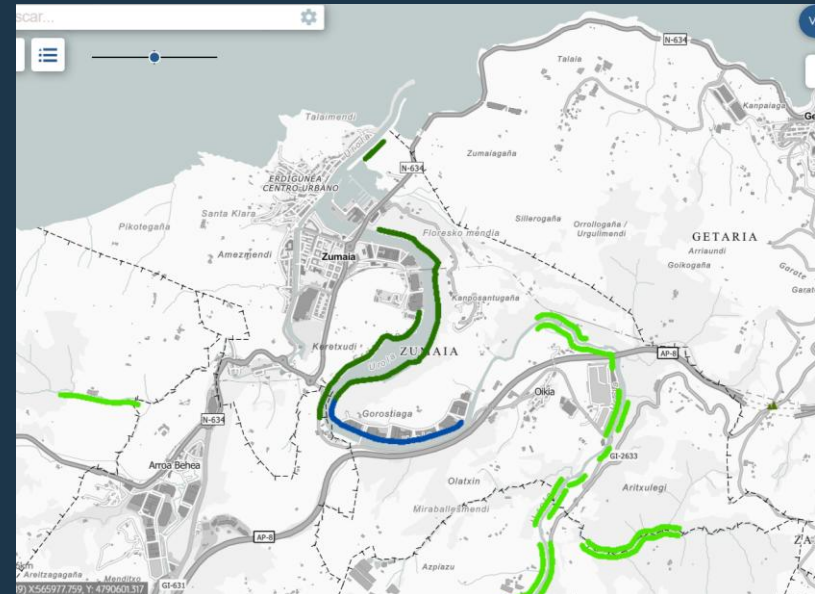
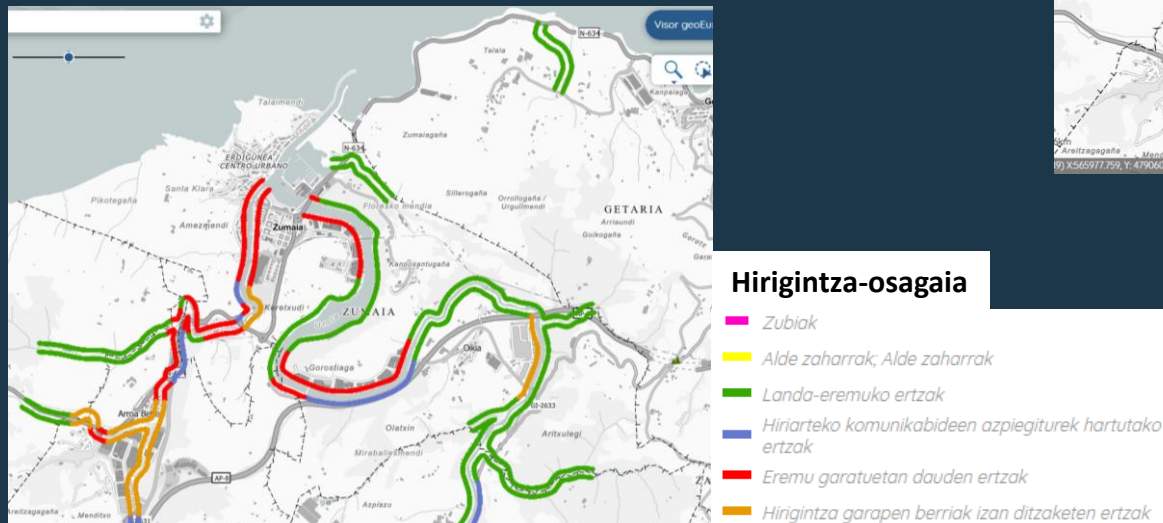
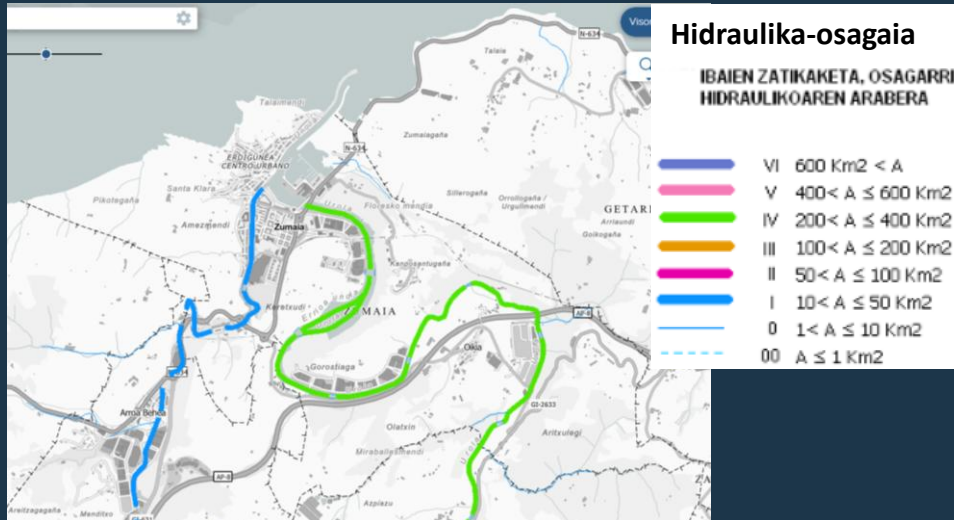
Naturgune babestua (Paisaia natural babestua)



34/2015 Dekretua:
arau orokorrak -berrikusita-
+
aldi-baterako araubide baten mende
(jardute erkideak eta KBE
bakoitzarenak)

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra Plan General de Ordenación Urbana

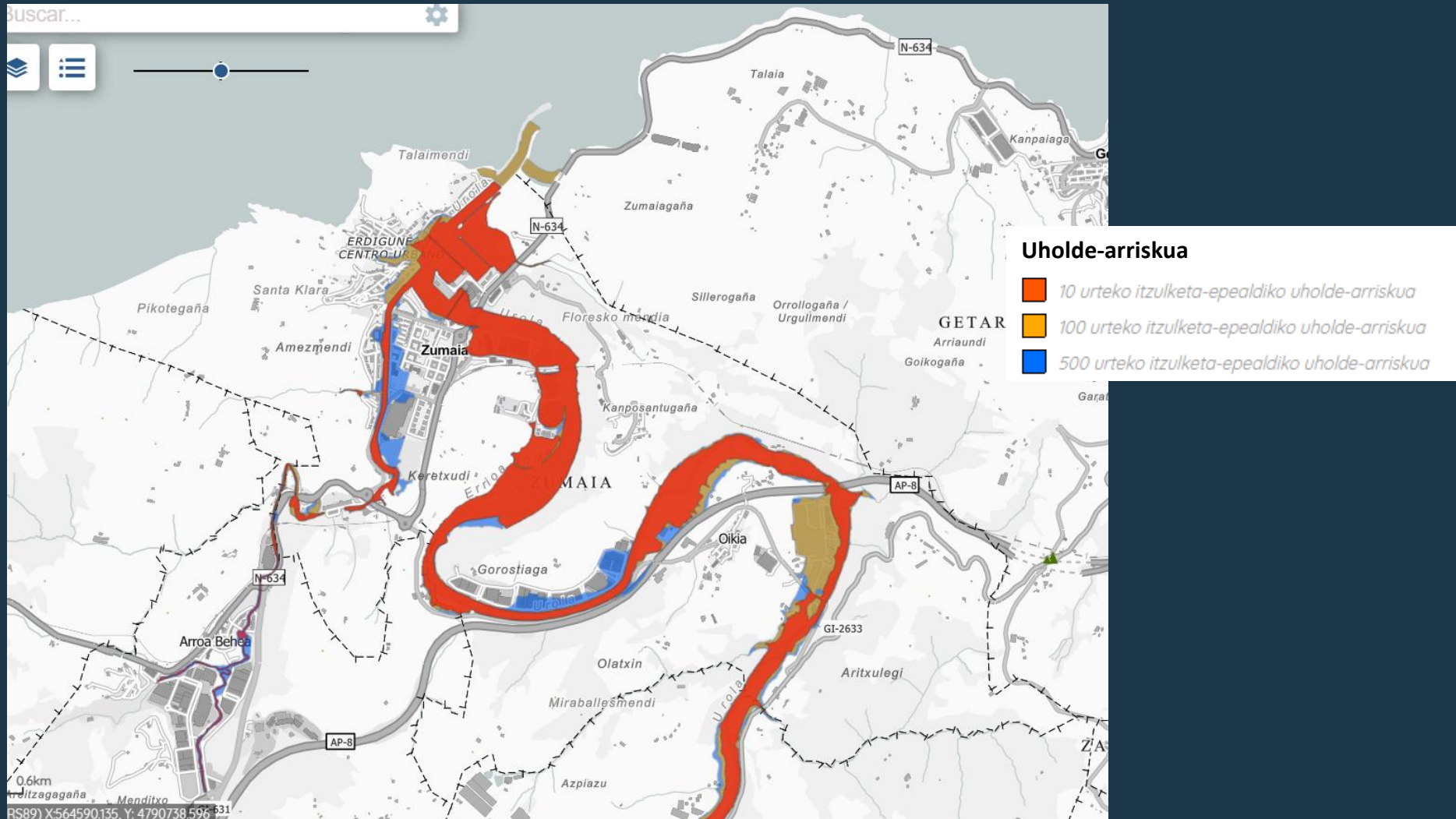
EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPS_ Tarteetan eta zonen bereizketa



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

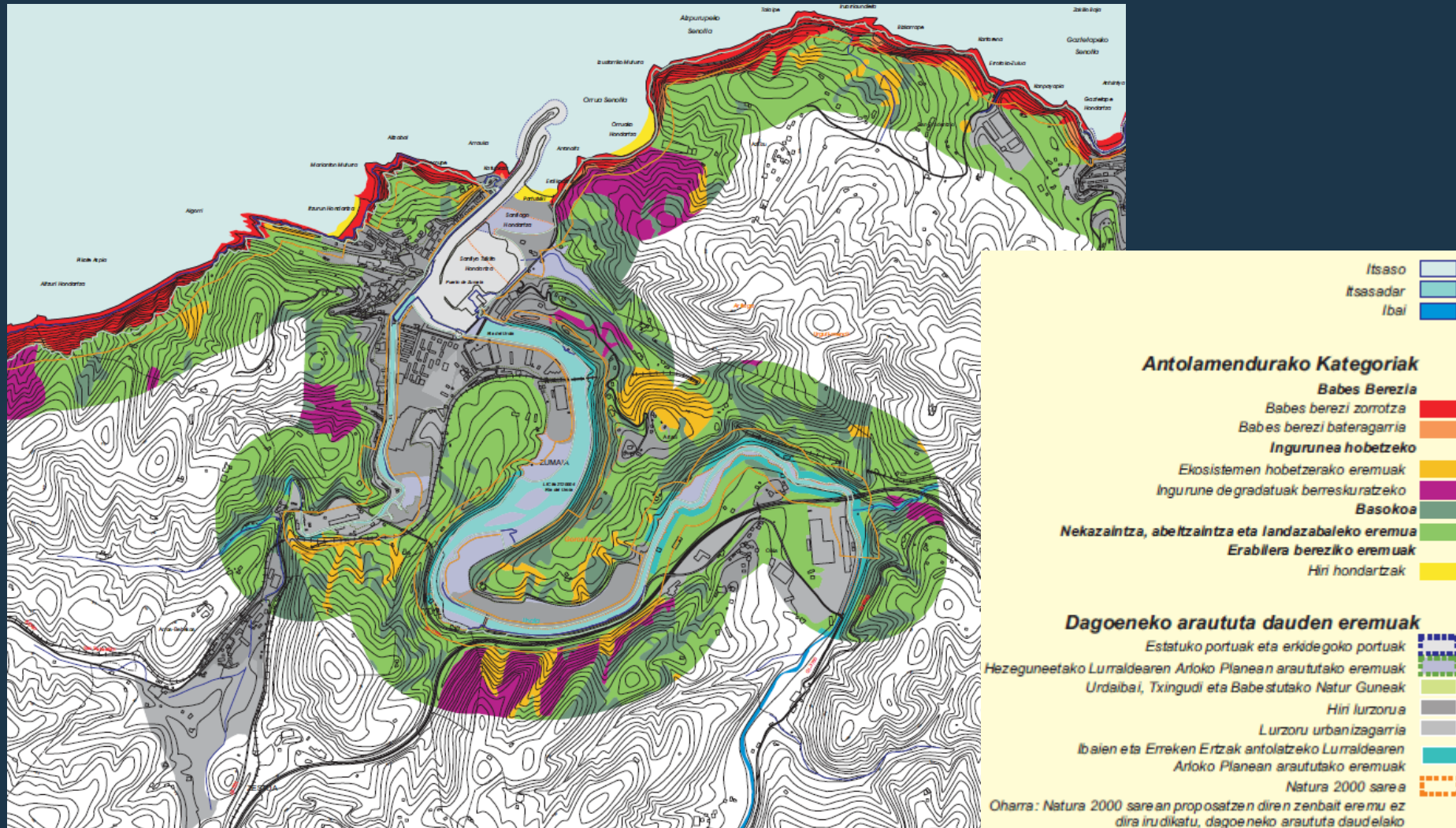
Uholde-arriskua



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

EAEko Kostaldea babesteko eta antolatzeko LPS

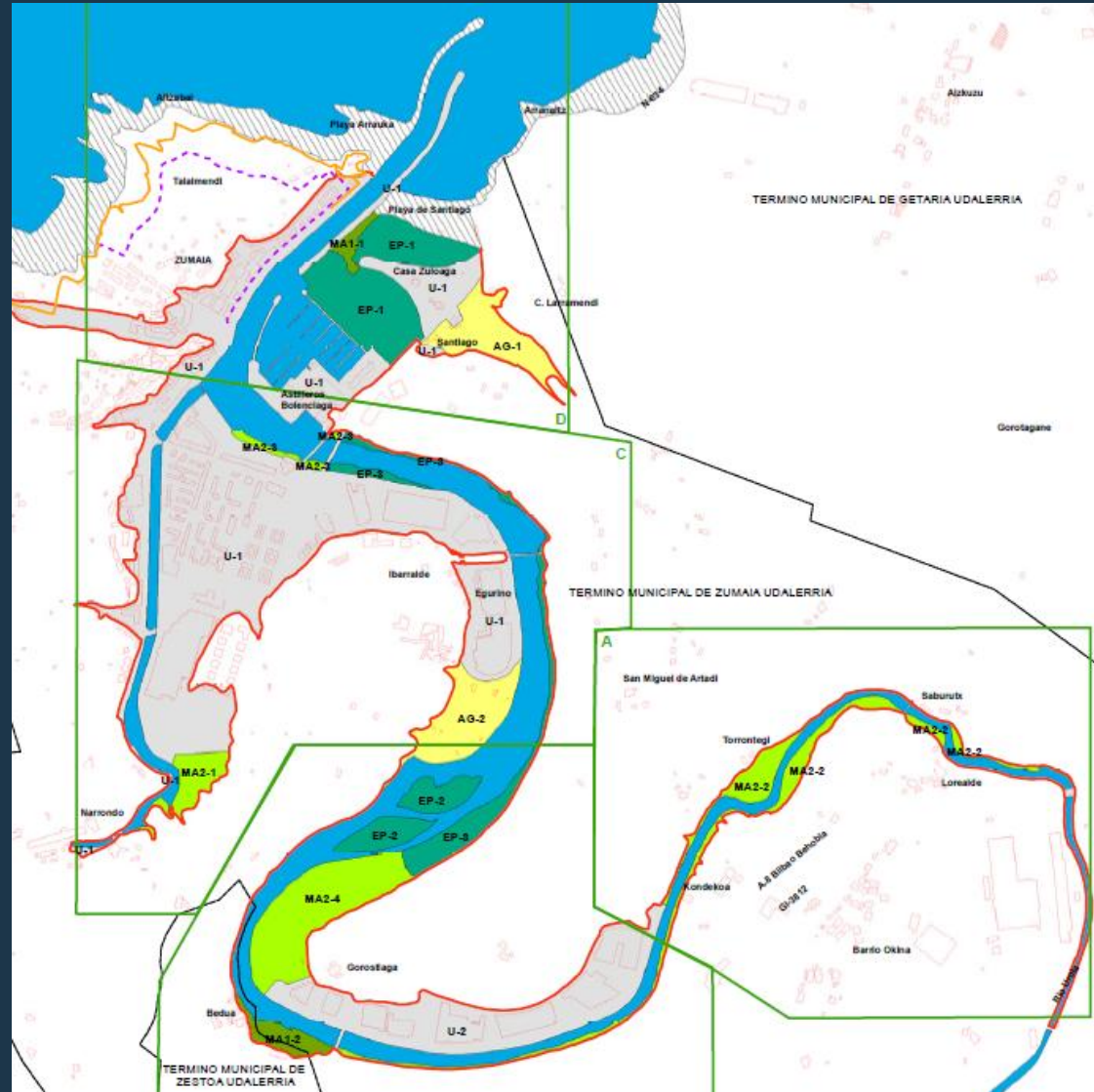


Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana

EAEko Hezeguneen LPSa

(231/2012 DEKRETUA, urriaren 30ekoa;
LPSaren aldaketa)

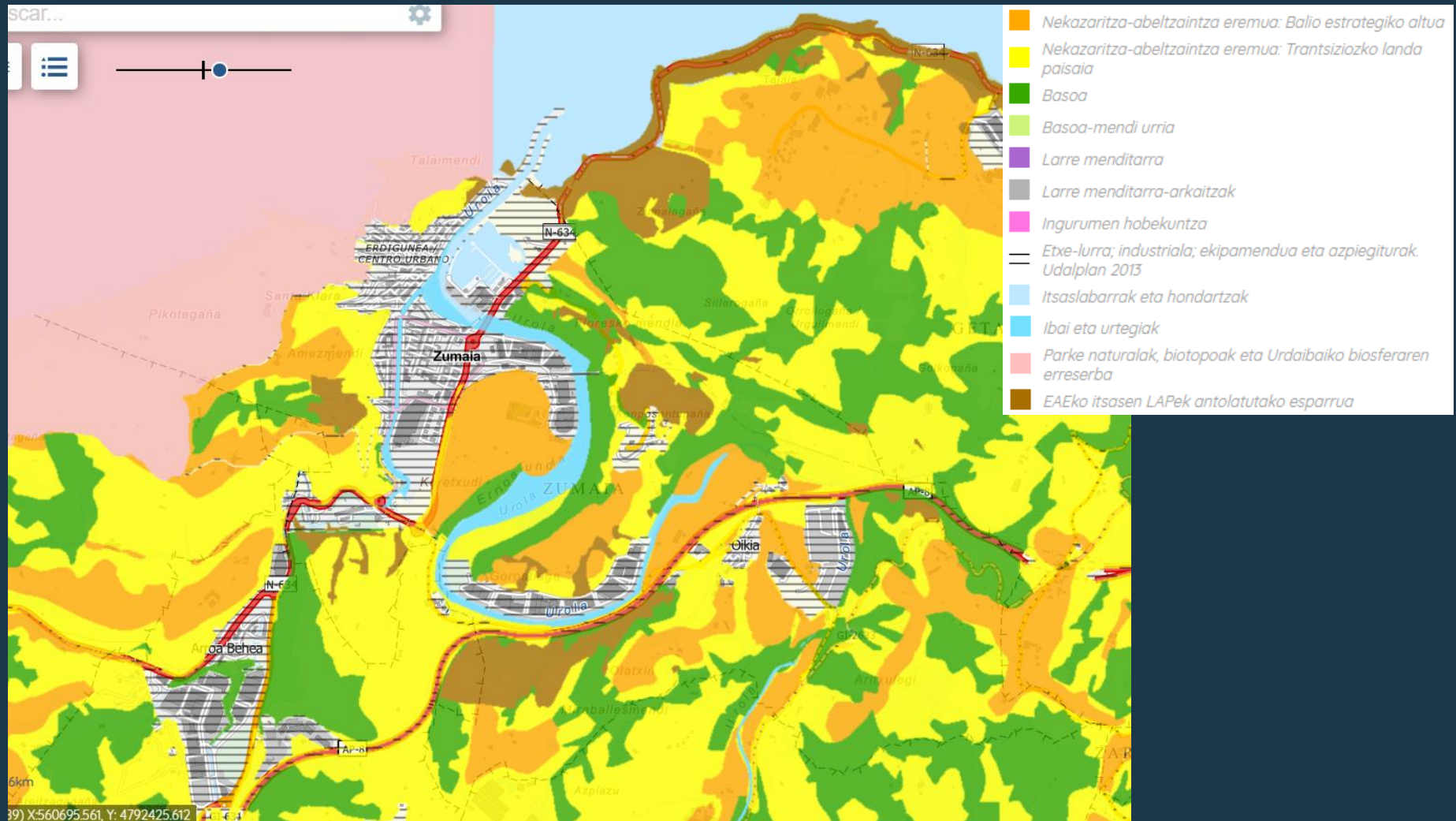
Urolako itsasadarra (Zumaia)(A1G2)



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

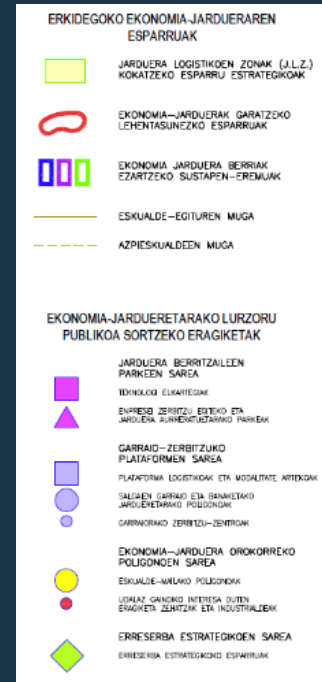
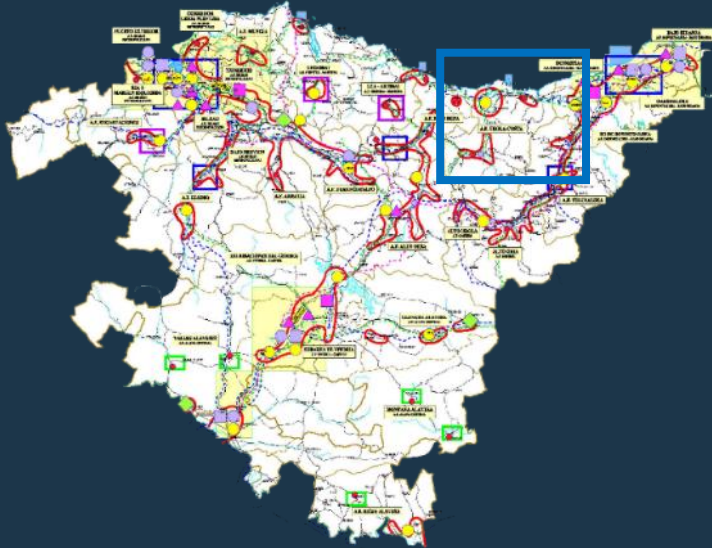
Plan General de Ordenación Urbana

EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPS



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra Plan General de Ordenación Urbana

EAEko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko LPS



Jarduera Ekonomikoetarako LPS

Kategorizazioa:

- LEHENTASUNEZKO INTERESEKO UDALERRIA

Lurzoru publikoa sortzeko eragiketak:

- Arroa Behekoko eskualde-mailako poligonoa (Zestoa)

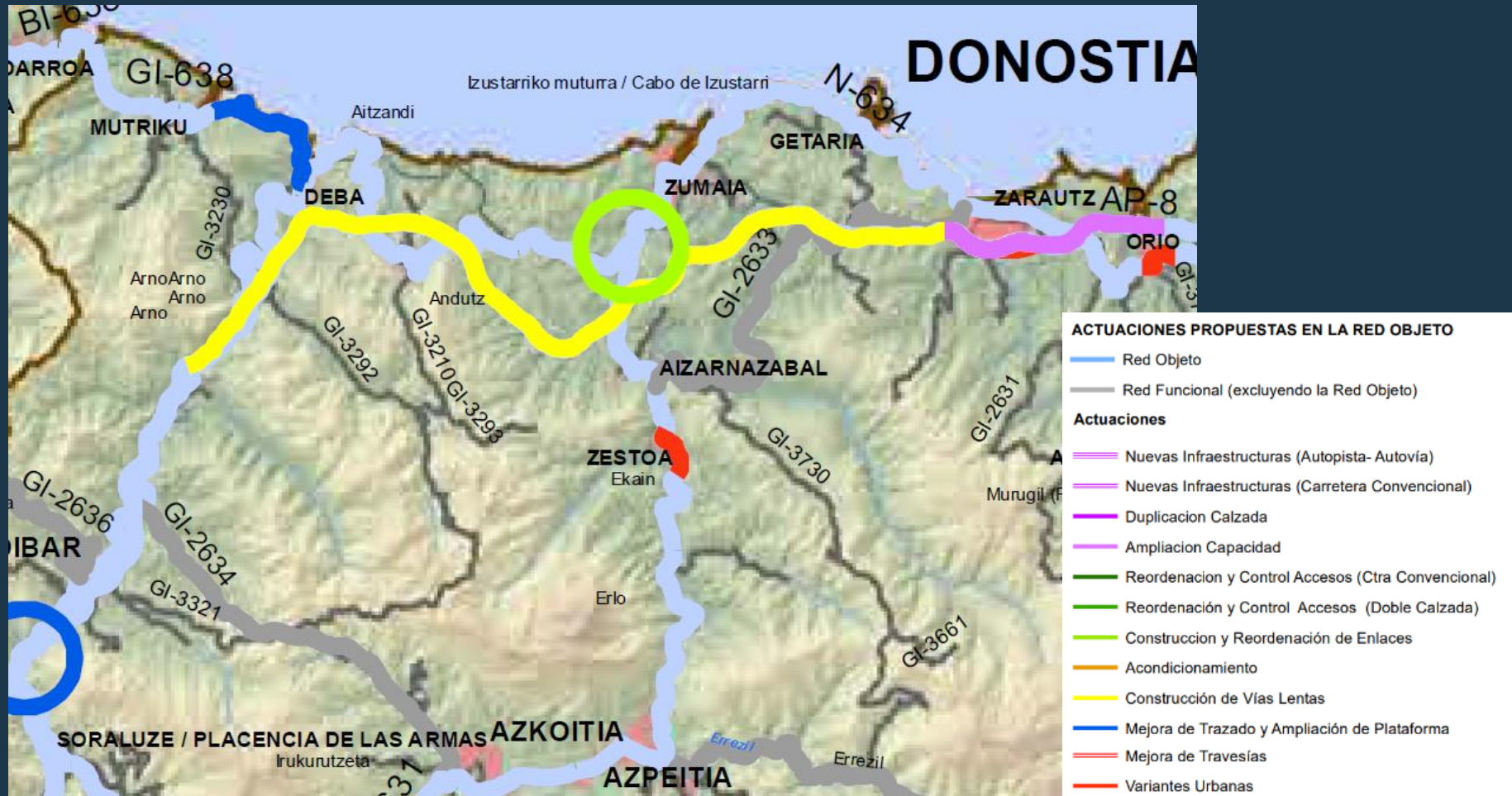
10/2019 legea, establezimendu komertzial handien lurralde antolamenduari buruzkoa

Zumaia: B kategoriako udalerrria (eskualde-zentralitatekoa; Legearen II. eranskina) + > 10.000 biztanletik gora:

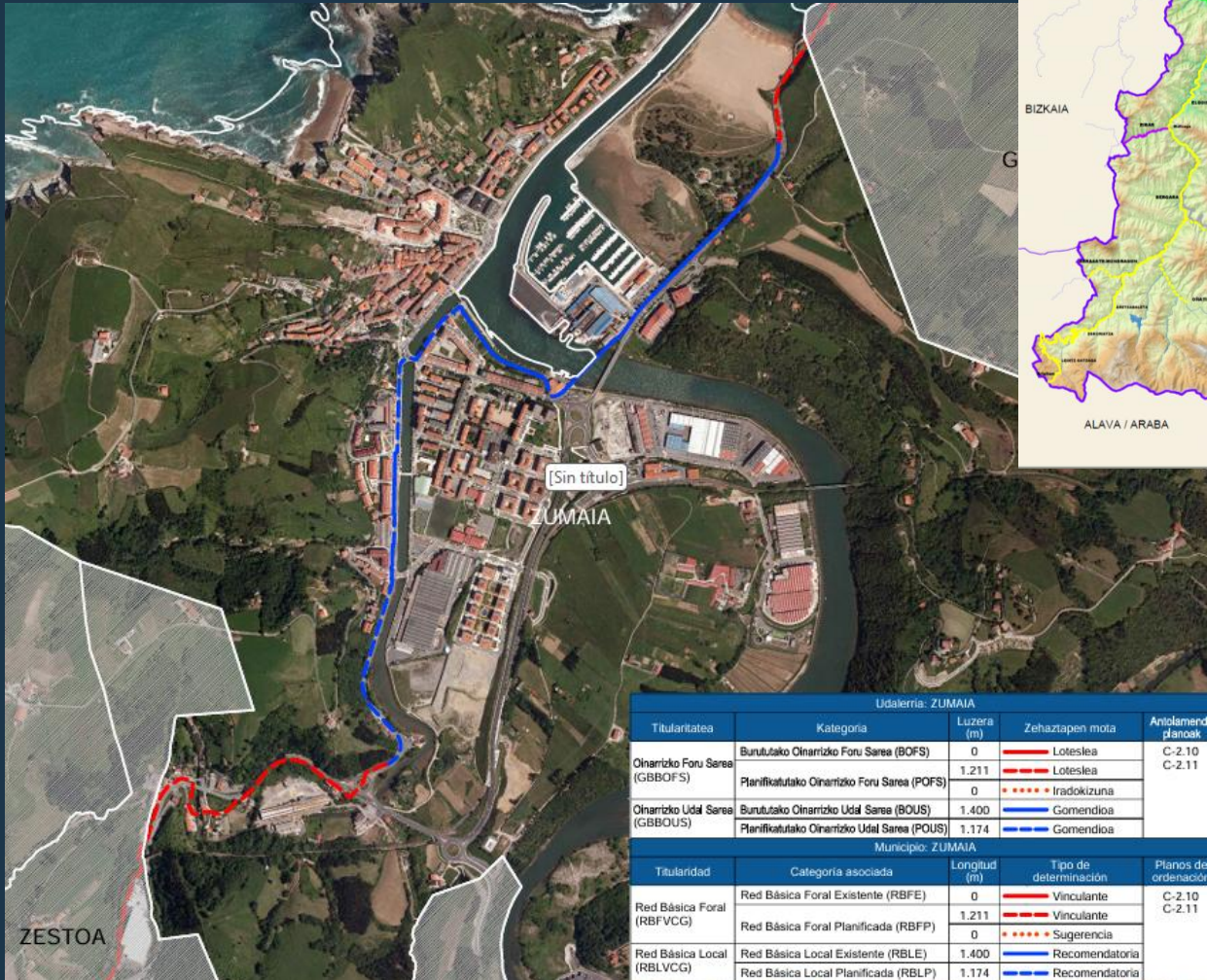
- Establezimendu handiak:
 - 2.500 m²-ko sabai eraikigarria eta 1.800 m² ko salmenta azalera.

EAEko Errepideen Hirugarren Plan Orokorra 2017-2028

AP-8: Zarautz-Meaga-Oikia-Bedua-Zumaia-Itziar-Mendaro arteko tarteetan zirkulazio motelerako erreiak.
Biribilgunea N-634 / GI-631 bidegurutzean, Arroan (Zestoa).



I-2. Ibilbidea: Donostia-Mutriku

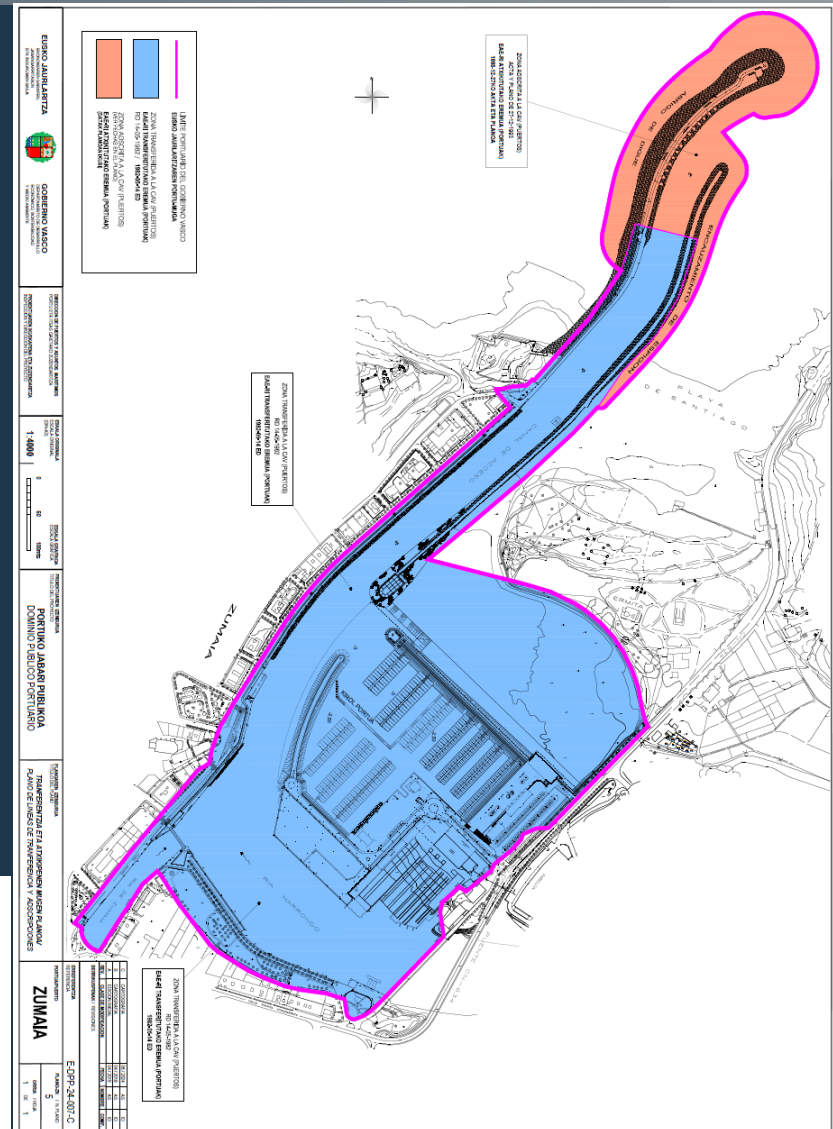
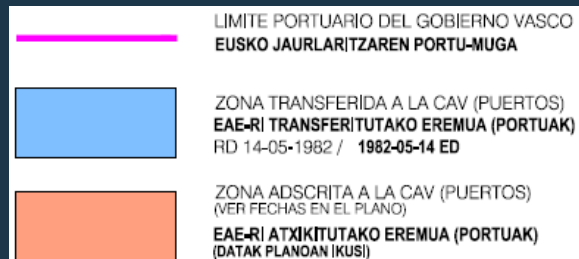


Udalerría: ZUMAIA					
Titularitatea	Kategoria	Luzera (m)	Zehaztapen mota	Analizamen planak	
Oinarritzko Foru Sarea (GBBOFS)	Burutitako Oinarritzko Foru Sarea (BOFS)	0	 Loteslea	C-2.10	
	Planifikatutako Oinarritzko Foru Sarea (POFS)	1.211	 Loteslea	C-2.11	
Oinarritzko Udal Sarea (GBBOUS)	Burutitako Oinarritzko Udal Sarea (BOUS)	1.400	 Gomendioa		
	Planifikatutako Oinarritzko Udal Sarea (POUS)	1.174	 Gomendioa		
Municipio: ZUMAIA					
Titularidad	Categoría asociada	Longitud (m)	Tipo de determinación	Planes de ordenación	
Red Básica Foral (RBFVCG)	Red Básica Foral Existente (RBFE)	0	 Vinculante	C-2.10	
	Red Básica Foral Planificada (RBFPP)	1.211	 Vinculante	C-2.11	
Red Básica Local (RBLVCG)	Red Básica Local Existente (RBLE)	1.400	 Sugerencia		
	Red Básica Local Planificada (RBLPI)	1.174	 Recomendatoria		



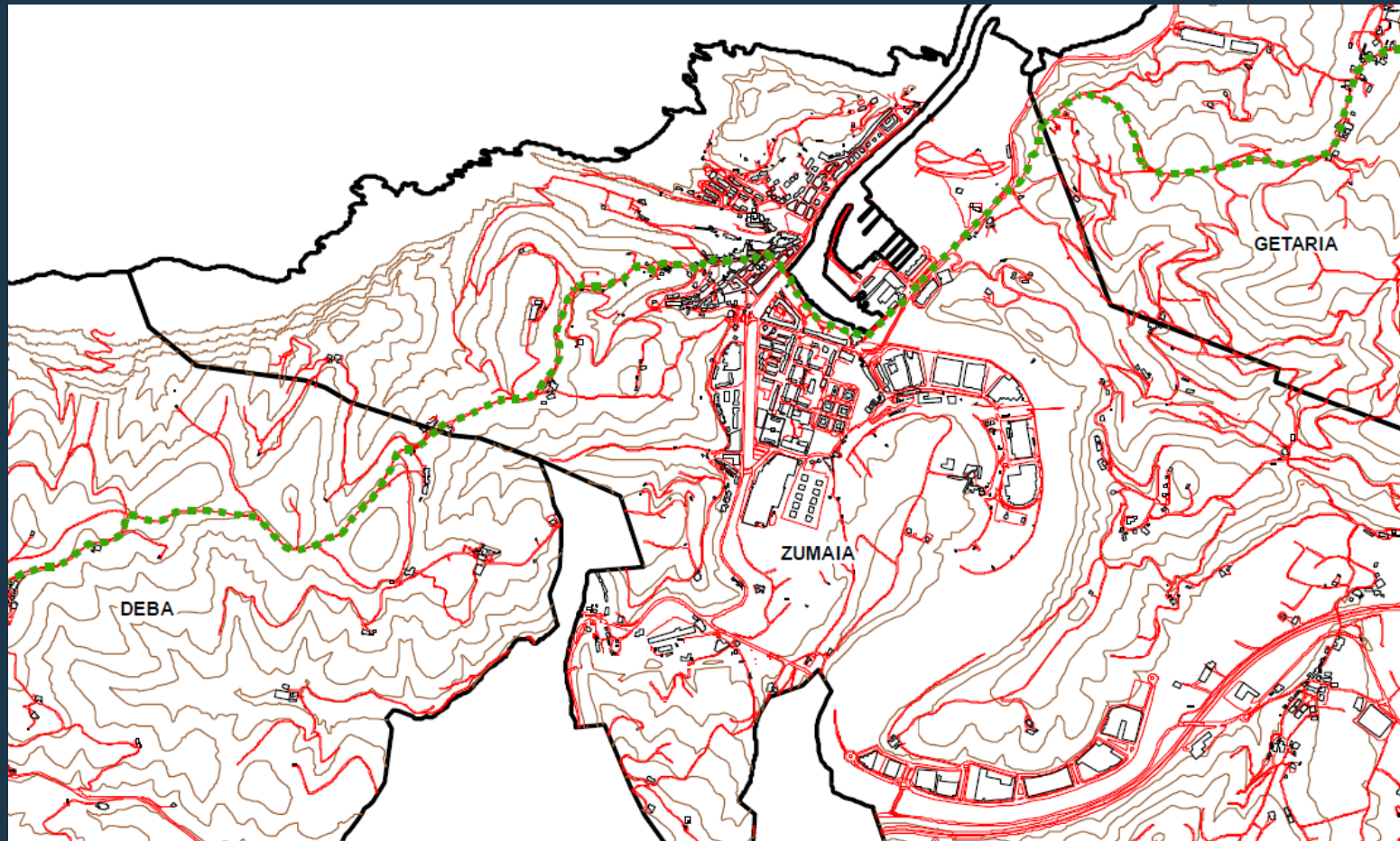
Hirigunerako bi sarreretan
Oinarrizko Foru Sarea zati batean

An aerial photograph of a coastal town, likely in the Balkans. The town features a large harbor with a curved breakwater and a marina filled with numerous white yachts. The town's buildings are densely packed, with a mix of red-tiled roofs and modern structures. In the foreground, there are green hills and a few buildings with red roofs. The background is dominated by large, rugged mountains under a clear blue sky.



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



ESKALA / ESCALA

440 220 0 440 Meters



EUSKO JAURLARITZA

GOBIERNO VASCO

KULTURA SAIA
Kultura Ondararen Zuzendaritza
Kultura Ondararen Zuzenak

DEPARTAMENTO DE CULTURA
Dirección de Patrimonio Cultural
Centro de Patrimonio Cultural

Planoa / Plano: C09
DONE JAKUE BIDEA /
CAMINO DE SANTIAGO

Lurraldea / Territorio: GIPUZKOA
Udalak / Municipios: GETARIA, ZUMAIA, DEBA

Data / Fecha: 19/12/2011

Eskala / Escala: 1:20.000

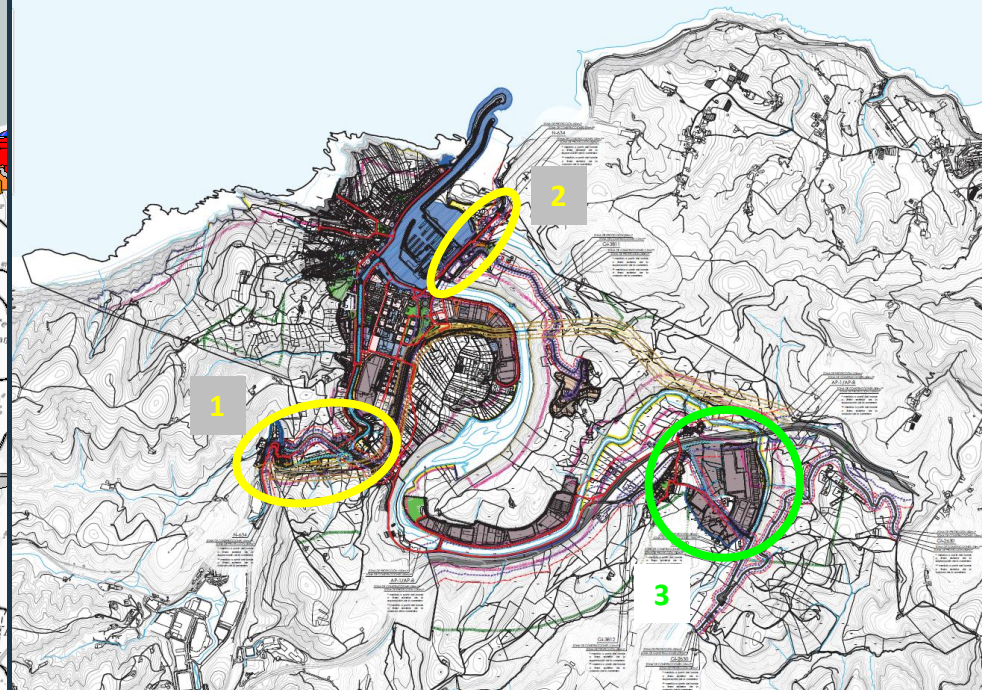
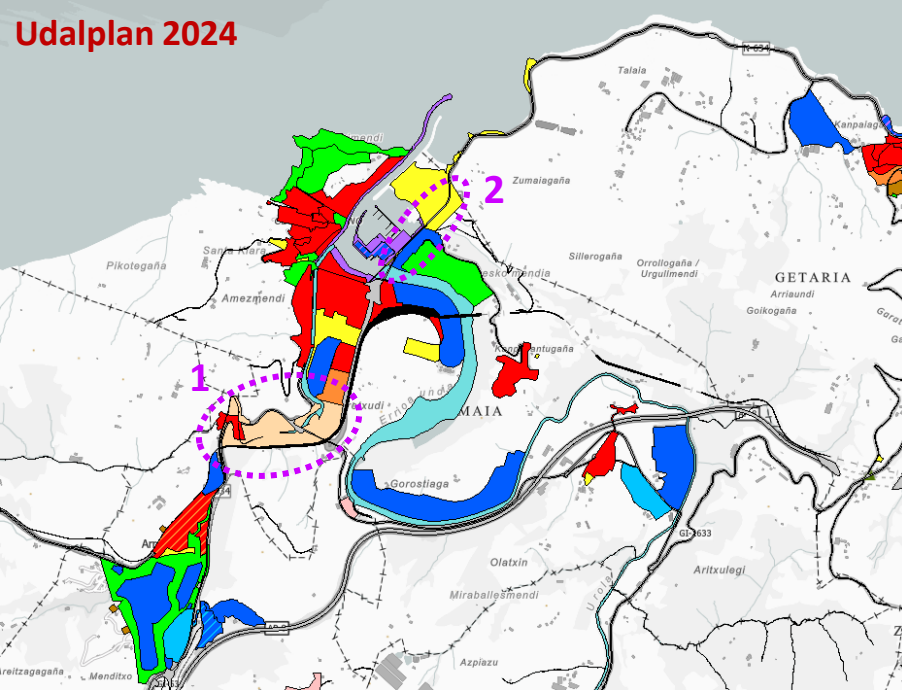


PLAN OROKORRAREN PROPOSAMENAK

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

Udalplan 2024



(2006) AASSen behin betiko onarpenean, etenik

1. Puntanqueta-Txikierdi-Narrondo
2. Zerbitzuak 13 HE + Laia/Zuloaga SO

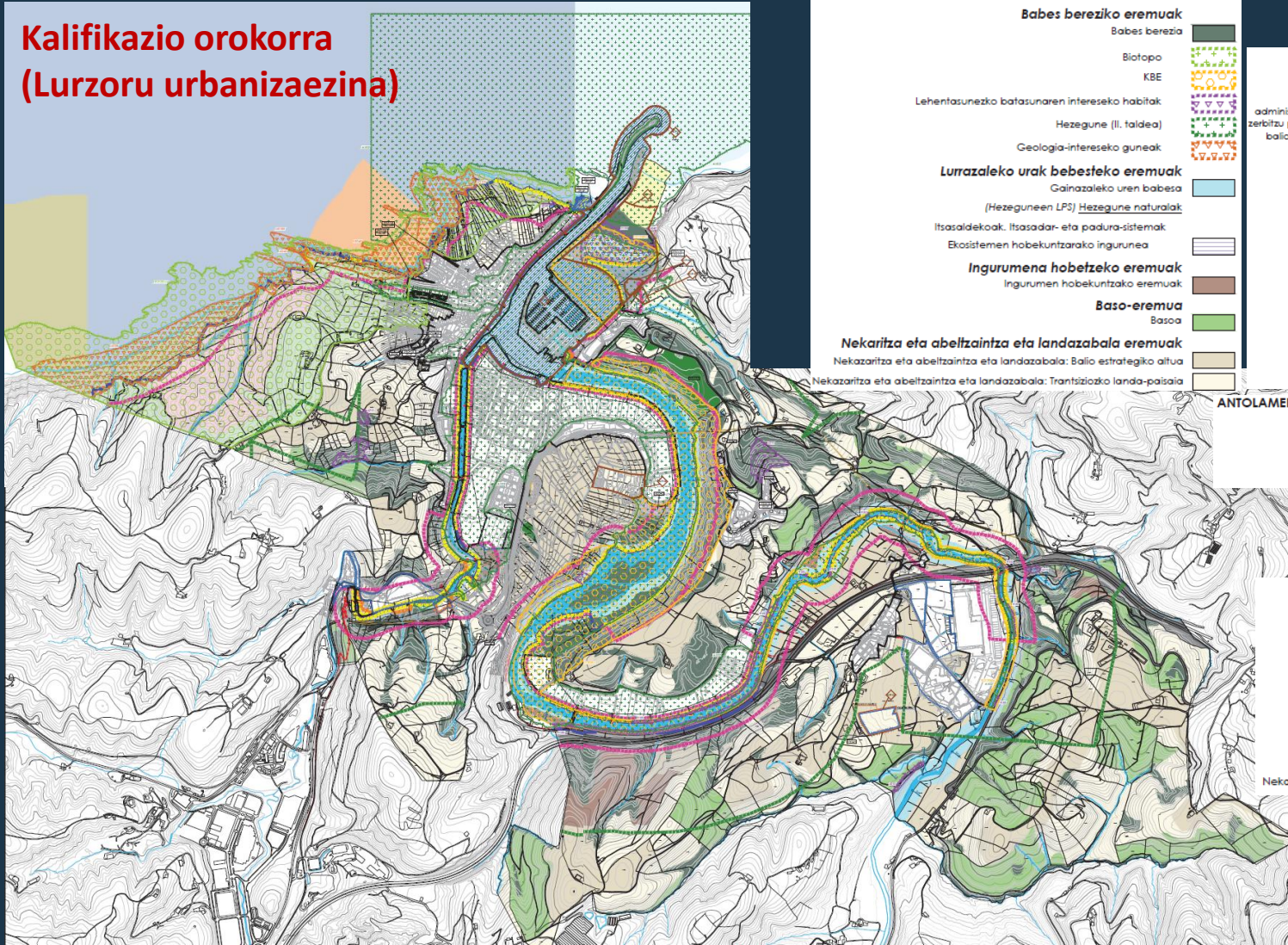
1. Narrondo (SU) + Narrondo (SUBle) + Txikierdi (SUBleNP)
2. Guascor (+ SNUble)
3. Bialea I + Bialea II (AAEE_SUBleNP)

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

Kalifikazio orokorra

(Lurzoru urbanizaezina)



LURZORU URBANIZAEZINAREN KATEGORIAK

Babes bereziko eremuak

- Babes berezia
- Biotopo
- KBE
- Lehentasuneko batasunaren intereseko habitat:
- Hezegune (II. taldea)
- Geologia-intereseko guneak:

Lurrazaleko urak bebesteko eremuak

- Gainazaleko uren babesa
- (Hezeguneei LP3) Hezegune naturalak
- Itsasaldekoak, Itsasadar- eta padura-sistemak
- Ekosistemen hobekuntzarako ingurunea

Ingurumena hobetzeko eremuak

- Ingurumen hobekuntzako eremuak

Baso-eremua

- Basoa

Nekaritza eta abeltzaintza eta landazabala eremuak

- Nekaritza eta abeltzaintza eta landazabala: Balio estrategiko altua
- Nekaritza eta abeltzaintza eta landazabala: Trantsiziozko landa-paisaia

SISTEMA OROKORRETAKO KALIFIKAZIO-GUNEAK

- Espazio librearen sistema orokorra
- Bipamenduko sistema orokorra
- administratiboa AD
- asistentziakoa AS
- zerbitzu publikoak ZP
- balioaniztuna BA
- hezkuntzako HE
- auzo/kultur etxea KU
- erlijiosoa ER
- osasun arlokoa OS
- Azpiegitura eta zerbitzuaren sistema orokorra
- energia elektrikoa EE
- hondakinen tratam. HT
- saneamendua SN
- telekom. eta antenak TA
- zerbitzu publikoak ZP
- Bide sistema orokorra Foru-eskumenekoa
- Bide sistema orokorra udal-eskumenekoa
- Ordezko mugakortasuneko sistema orokorra
- Bidegorria (egungoa)
- Bidegorria (proposamena)
- Trenbide sistema orokorra
- Portu-sistema orokorra
- Sistema orokor hidraulikoa
- Hiriko hondartza

ANTOLAMENDU PARTIKULARRA ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK EGIKARITZEKO JARDUERAK DITUZTEN EREMUAK

- Antolamendu partikularra duen eremua
- Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak

INFORMAZIO OSAGARRIA

- Hiri-lurzoruaren muga
- Lurzoru urbanizagarriaren muga
- Biotopoaren zonifikazioa**
- Erabilera bereziko eremua
- Ereserba-eremua
- Ibilguten babesa
- Itsaso-babeseko eremua
- Landa-paisaiaren babeseko eremua
- Nekaritza eta abeltzaintzako eremua eta landazabala
- Kostaldeak**
- ILUPren mugaketa-lerroa (onartuta)
- Zortasunaren muga-lerroa (onartuta)
- Itsasbaiterako lerroa
- Itsasora igarabideko zortasun-lerroa
- Ordezko igarabideko zortasun-lerroa
- Eraginpeko gunearen lerroa
- Itsasora heltzeko oinezkoen zortasuna
- Itsasora heltzeko ibilgailuen trafikoko zortasuna

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana

Baldintzatzaile gainjarriak.
Arrisku naturalak eta klima aldaketa



**ARRISKU NATURELEI ETA KLIMA-ALDAKETARI BURUZKO
BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK**

**AKUIFEROEN KUTSADURAREKIKO URRAKORRAK
DIREN EREMUAK**

- Akuiferoen zaurkortasun handia 
- Akuiferoen zaurkortasun ertaina 

ARRISKU GEOLOGIKOAK

- Mazela ezegonkorak 
- Gune higagarriak edo higadura-arriskua dutenak 

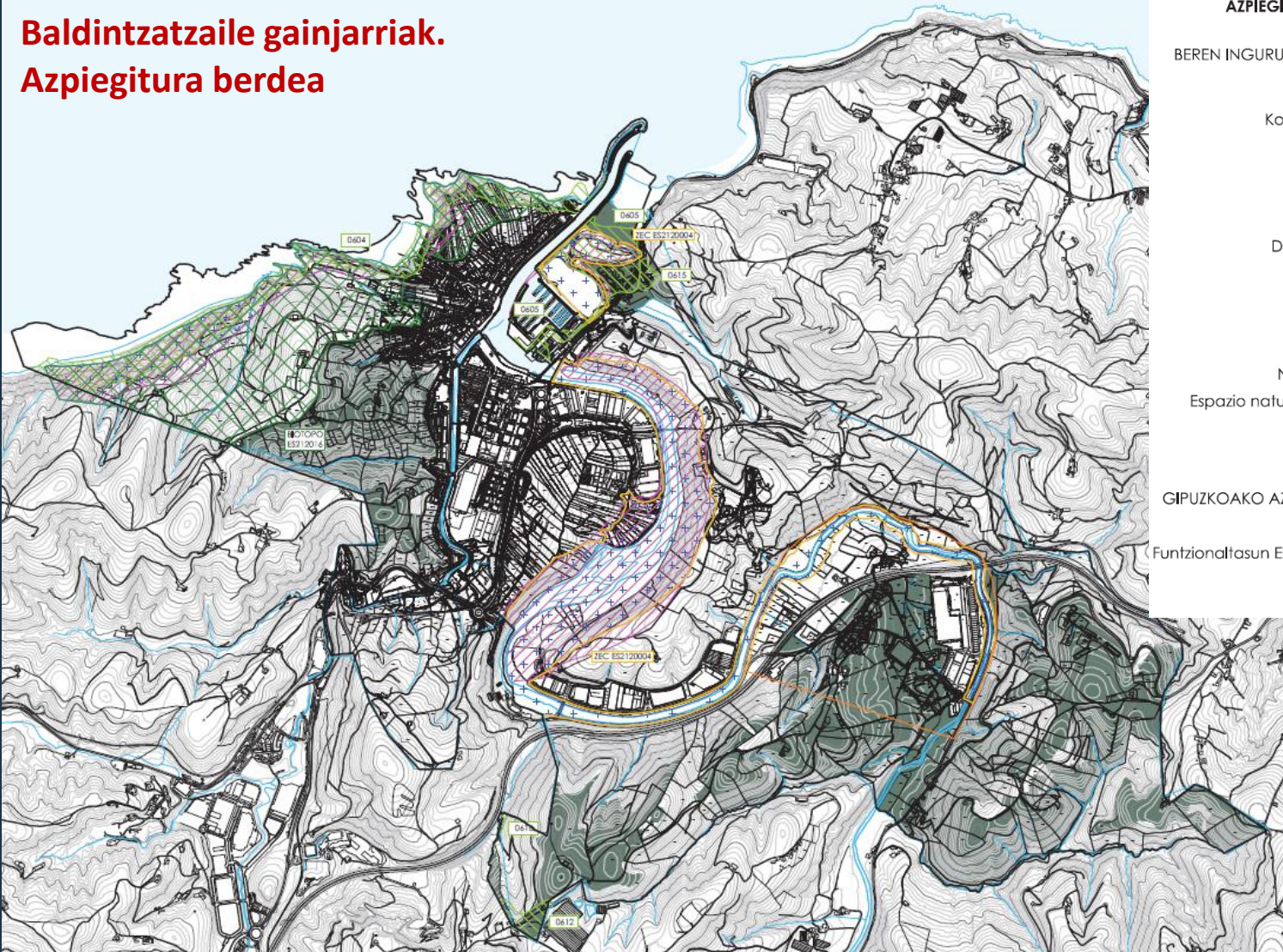
URAK HAR DITZAKEEN EREMUAK

- Jabari Publiko Hidraulikoa 
- 10 urteko uholde-arriskurako babesa 
- 100 urteko uholde-arriskurako babesa 
- 500 urteko uholde-arriskurako babesa 

Lehentasunezko fluxu-gunea

- ARPSI - ES017-GIP-URO-01 
- Uholde-arriskugarritasunaren profilak 

Baldintzatzaile gainjarriak. Azpiegitura berdea



AZPIEGITURA BERDEAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

BEREN INGURUMEN-BALIOENGATIK BABESTUTAKO GUNEAK

Natura 2000 sarea

Kontserbazio Bereziko Eremua (KBE)

Urolako Itsasadarra.
215/2012 Dekretua, urriaren 16koa

Naturagune babestuak

Biotopo babestua

Deba eta Zumaia arteko itsasertza
33/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa

Euskal Kostaldeko Geoparkea
UNESCOn Munduko Geoparkea

INTERESEKO NATURAGUNEAK

Natura-intereseko eremuak (LAG)

Espazio natural garrantzitsuen katalogo irekia

Interes geologikoko eremuak

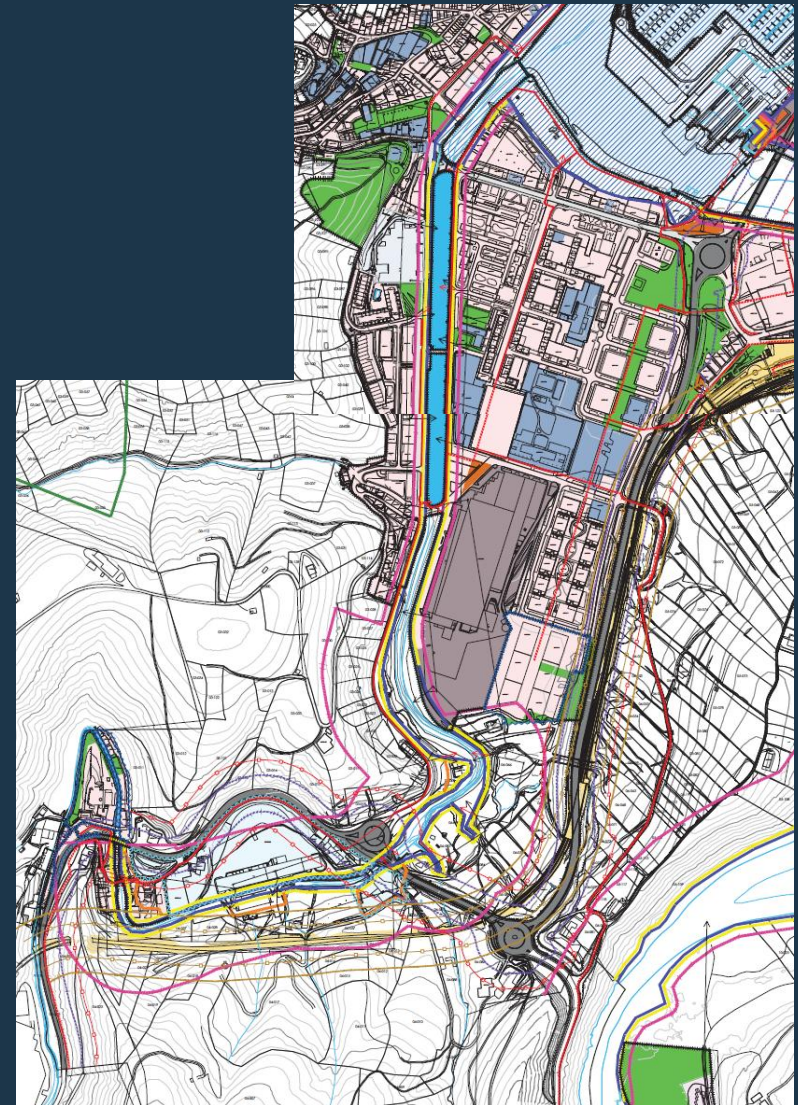
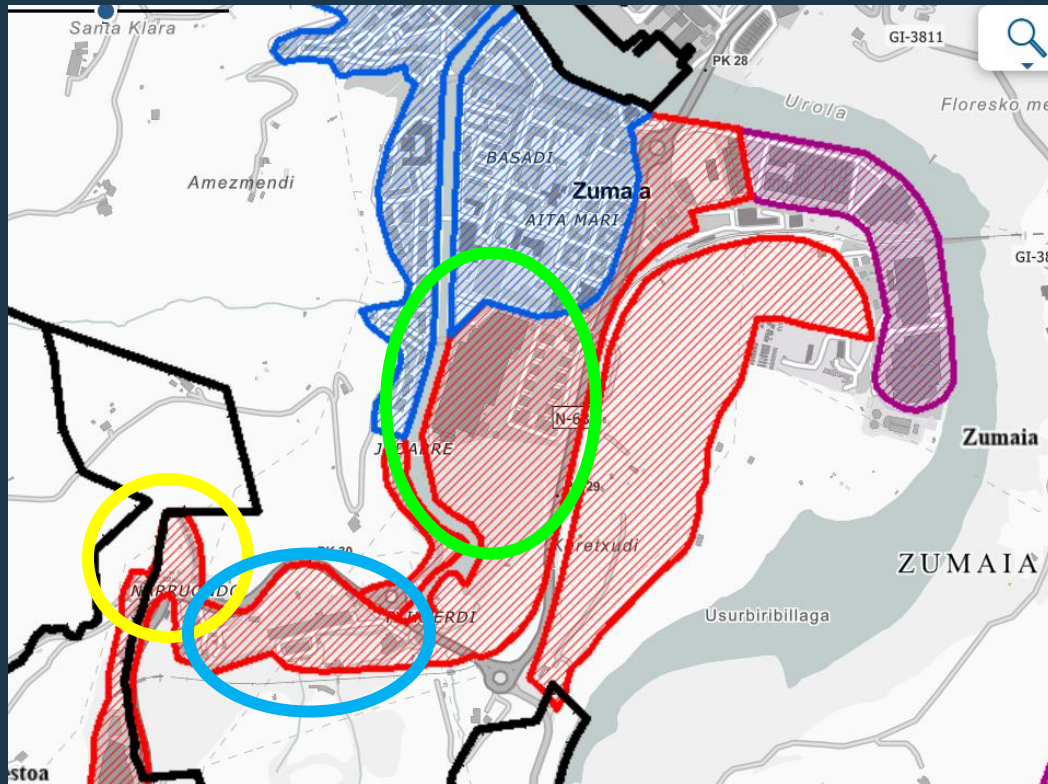
GIPUZKOAKO AZPIEGITURA BERDEAREN SAREAREN PROPOSAMENA

Funtzionaltasun Ekologikorako Intereseko Guneak
(FEIG)

Hobetzeko eremuak

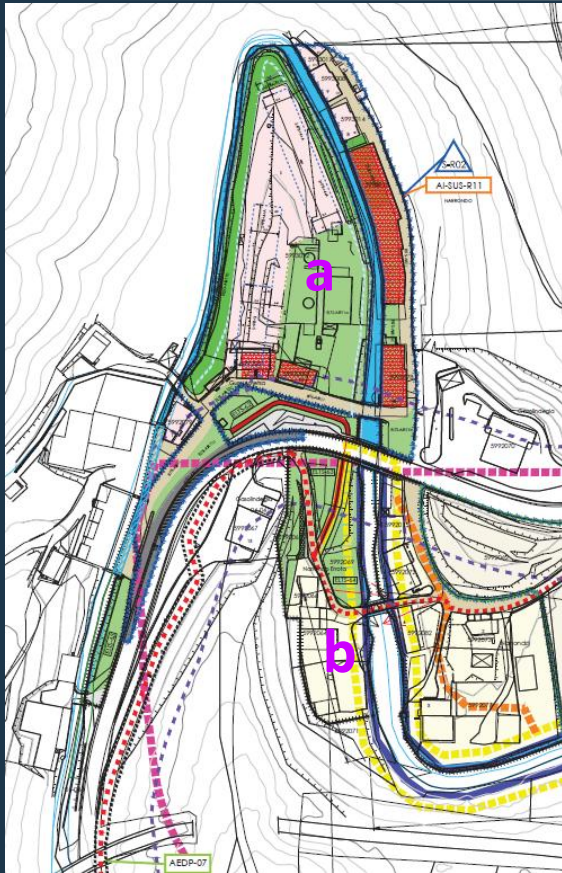
Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



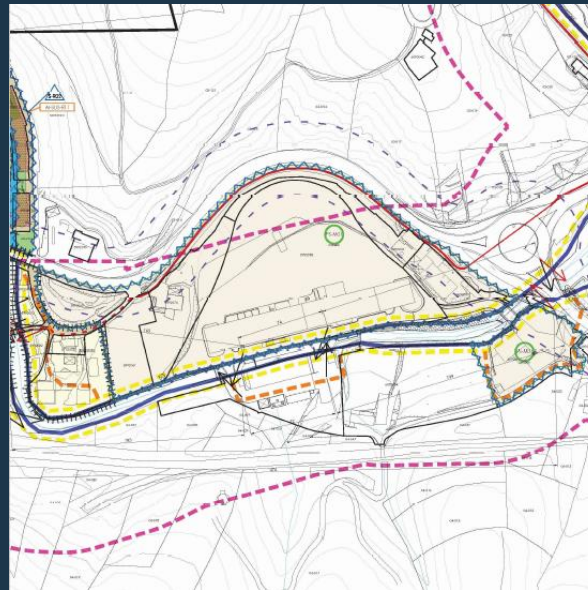
a. AI-SUS-R11_Narrondo SUBle

80 etx.

Zestoarekin ezinbestekoa

+

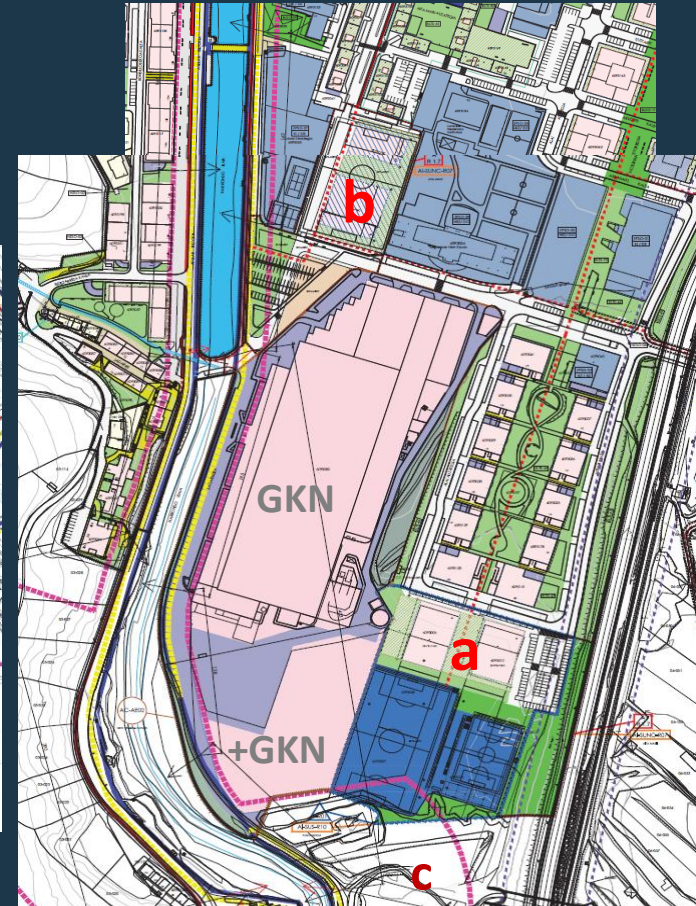
b. SUC Narrondo Auzoa



PS-MO1_Txikierdi

SUBleNS

Iharduera industrialia martxan



a. AI-SUS-R10_Puntanoeta (SUBle) 150 etx.

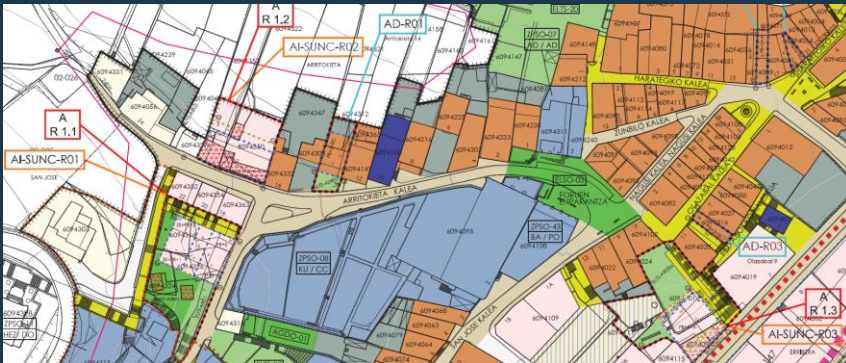
b. AI-SUNC-R07_Aita Marirekin (SUNC)

Futbolzelaia ez / espazioa bai + 160 etx.

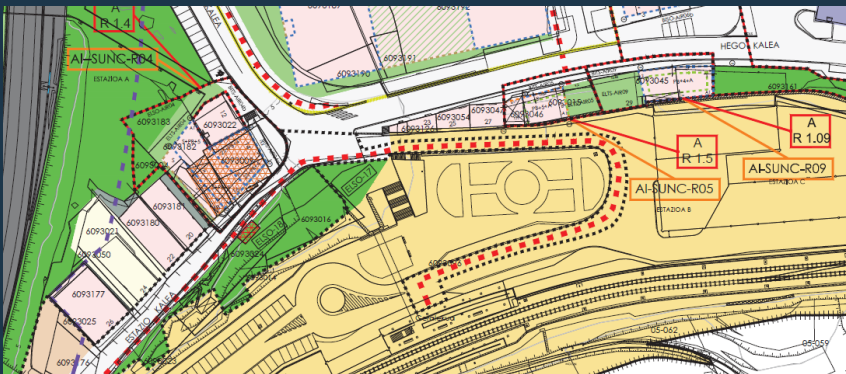
c. Hegoaldean hezegunearekin topo

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

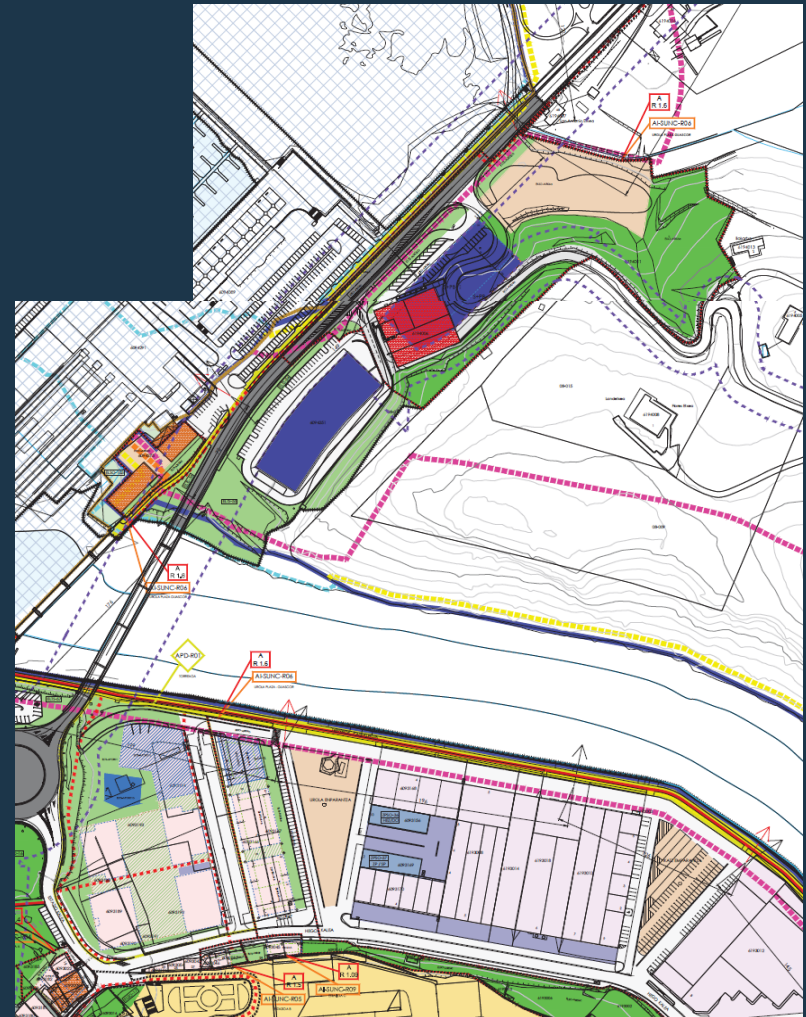
Plan General de Ordenación Urbana



San José + Arritokieta + Erribera



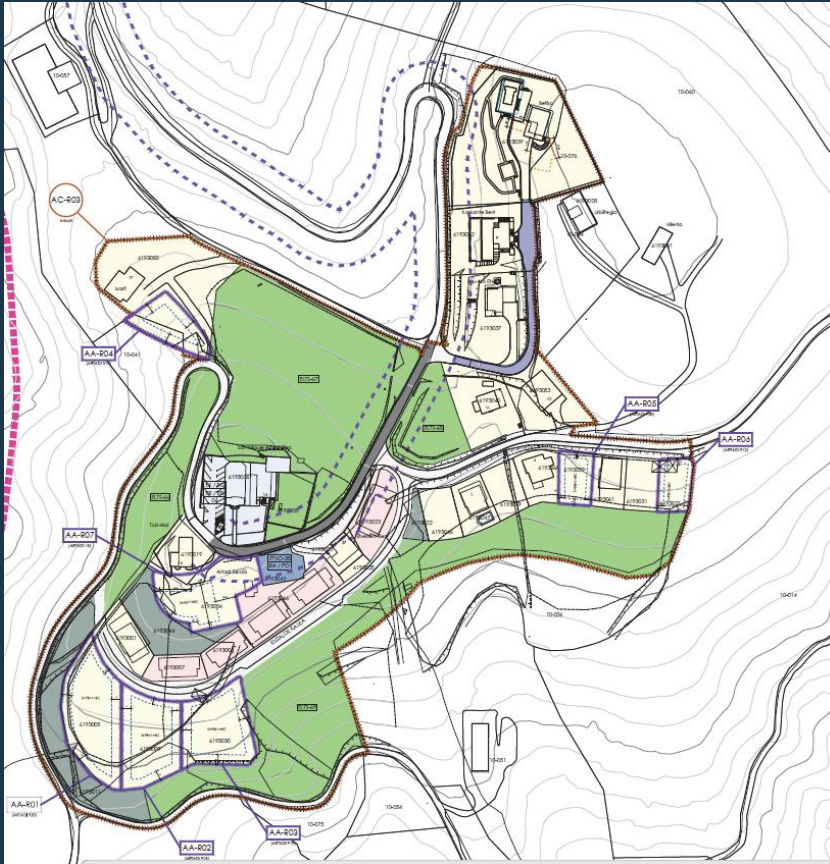
Estazioa A + Estazioa B + Estazioa C



- a. AI-SUNC-R06_Urola Plaza-Guascor 138 etx.**
b. Torreagaren jarraipena (garatzen)

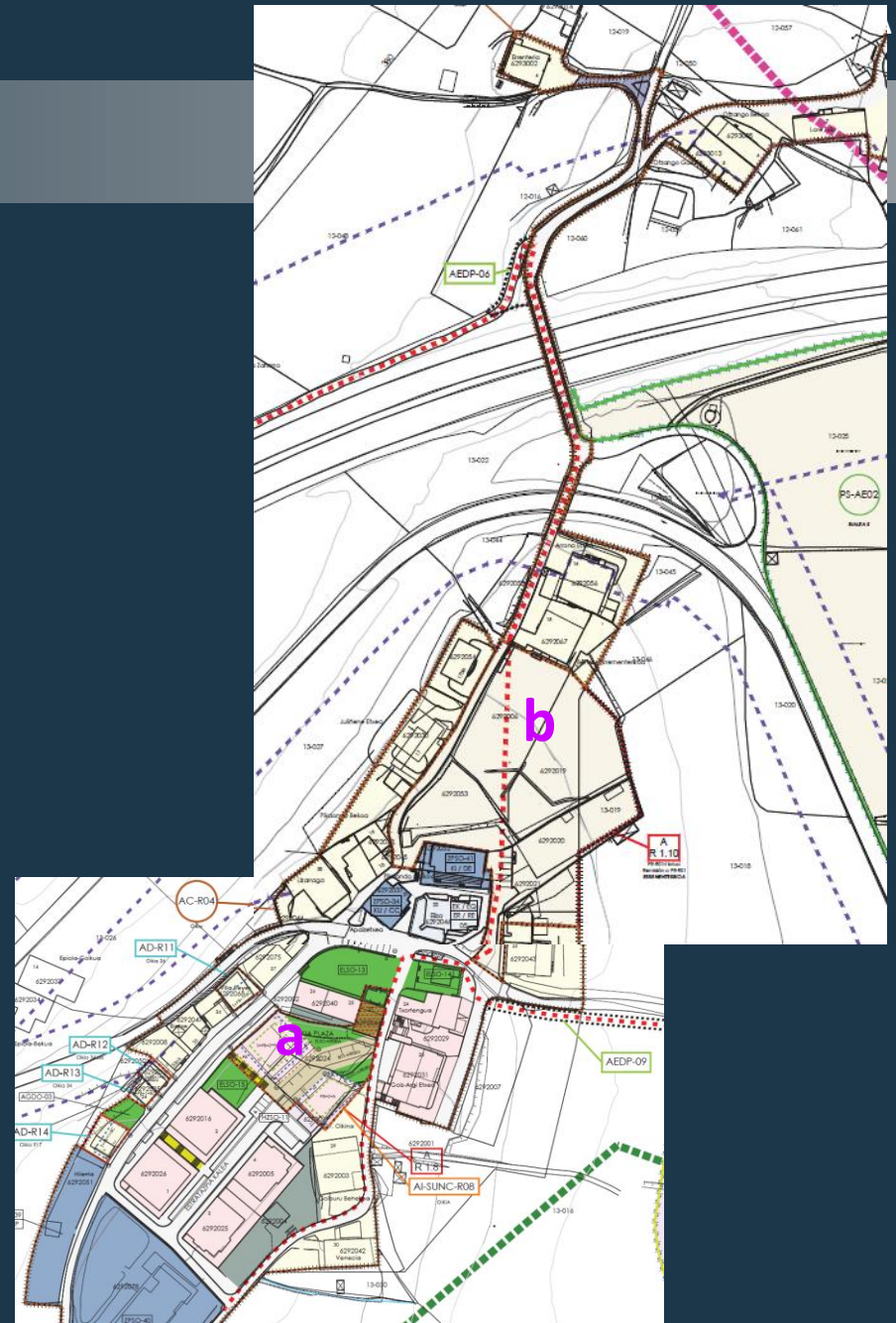
Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



Artadi
7 AA 13 etx.

Oikia
a. AI-SUNC-R08 OIKIA 14 etx.
b. PE-R01 Errementerikoa 54 etx .
+ AD



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

ETXEBIZITZA GEHIKUNTZA

Viviendas previstas en A.I. en SUNC (con ordenación pormenorizada):

Ámbito	Δ edificabilidad m ² t	VPS	VPT	VL	TOTAL
AI-SUNC-R01. San José	810,00	0	0	10	10
AI-SUNC-R02. Arritokieta	800,00	0	0	7	7
AI-SUNC-R03. Erribera*	687,23	0	0	12	12
AI-SUNC-R04. Estazioa A*	1.469,24	0	0	13	13
AI-SUNC-R05. Estazioa B	772,00	0	0	5	5
AI-SUNC-R06. Urola Plaza-Guascor	14.817,00	26	26	86	138
AI-SUNC-R07. Aita Mari	17.240,00	60	38	62	160
AI-SUNC-R08. Oikia	2.591,00	0	0	14	14
AI-SUNC-R09. Estazioa C*	454,00	0	0	7	7
	39.640,47	86	64	216	366

Viviendas previstas en UNC (ordenación remitida a PE):

Ámbito	Δ edificabilidad m ² t	VPS	VPT	Libres	TOTAL
PE-R01. Errementerikoa	5.724,00	36	18	0	54
PE-R02. Arrangoleta	1.840,00	0	8	8	16
	7.564,00	36	26	8	70

Viviendas previstas en SUBle Sectorizado (con ordenación pormenorizada):

Ámbito	Δ edificabilidad m ² t	VPS	VPT	Libres	TOTAL
AI-SUS-R10 Puntanoeta	15.800,00	150	0	0	150
AI-SUS-R11 Narrondo	8.392,04	46	16	18	80
	24.192,04	196	16	18	230

Viviendas previstas en Act.Dot.

Ámbito	Δ edificabilidad m ² t	TOTAL *
AD-R01. Arritokieta 014*	92,00	1
AD-R02. Eusebio Gurritxaga, 10*	108,00	2
AD-R03. Olazabal idakaria, 9*	64,00	1
AD-R04. Harategi 15*	150,00	1
AD-R05. Harategi 19*	38,00	1
AD-R06. San Telmo 905	180,00	2
AD-R07. San Telmo 14*	52,00	1
AD-R08. San Telmo 21*	112,00	1
AD-R09. San Telmo 25*	56,00	1
AD-R10. Jadarre auzunea 03	120,00	1
AD-R11. Oikia 36	200,00	1
AD-R12. Oikia 34 bis*	98,00	0
AD-R13. Oikia 34*	85,00	0
AD-R14. Oikia 917	275,00	1
	1.630,00	14

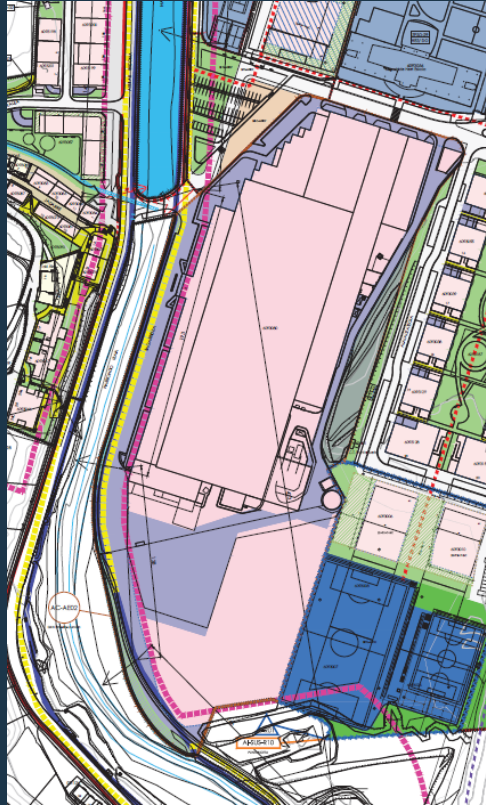
Etxebizitza berri* 863 etx.

- Nueva actuación 680 etx.
- SU 450 etx.
- SUBleSectorizado .. 230 etx.
- En desarrollo 167 etx.
- Actuaciones Aisladas. 16 etx.

***sin contabilizar ADot.**

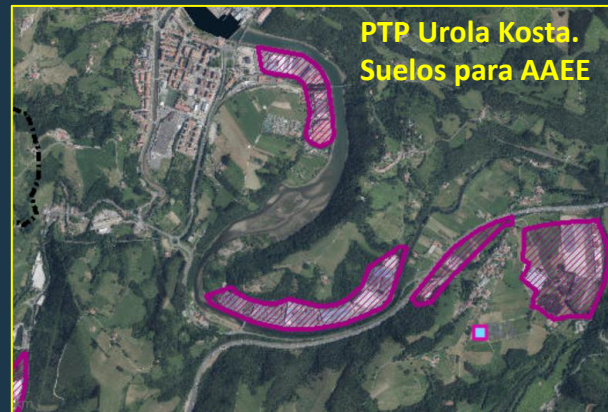
Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



AC-AE02 GKN DRIVELINE

AC-AE04 Polígono Korta

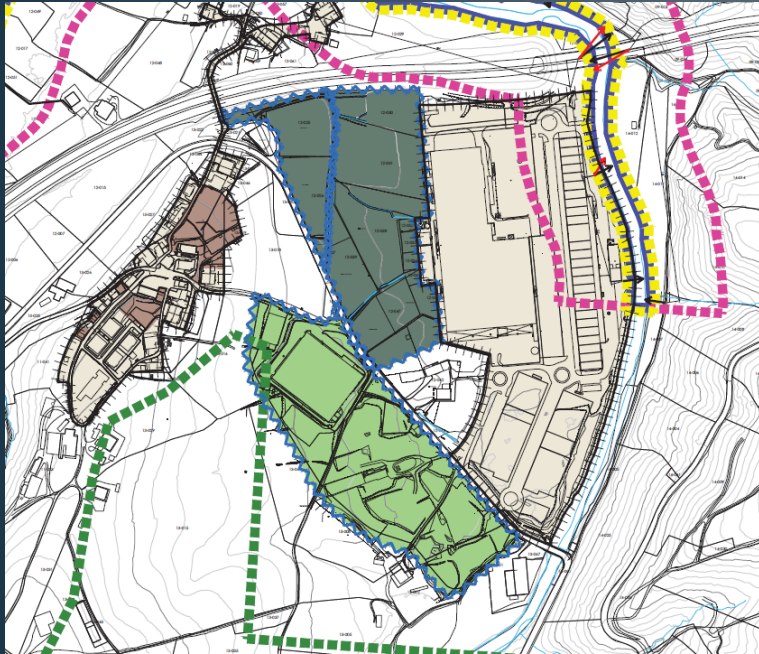


AC-AE01 Ámbitos de actividad económica (toda parcela de SUC en zona de AAEE y no incluida en un ámbito concreto)



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



OIKIA: núcleo + 4 ámbitos actividades económicas:

- **SUC (XEY).** Se mantiene ordenación: AC-AE03 OIKIAKO INDUSTRIALDEA
- - Edificación principal demolida. Disponibilidad de superficie.
- **SUbleS de NNSS. Desarrollada parcialmente. Se mantiene ordenación:**
- - APD-AE01 Igartza (“en desarrollo”): disponible aprox ... 3,40 Ha
- **SUbleNS propuesta del PGOU: dos ámbitos (Bialea I, Bialea II)**
- - Superficie total: 61.684 m²s

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



SUC (KEY) desde NNSS.

- PGOU: mantiene ordenación:
AC-AE03 OIKIAKO INDUSTRIALDEA
(edif. ppal derribada)

SUbleNo Sectorizado 61.684 m2s

Bialea I 46.937 m2s

Bialea II 14.747 m2s



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



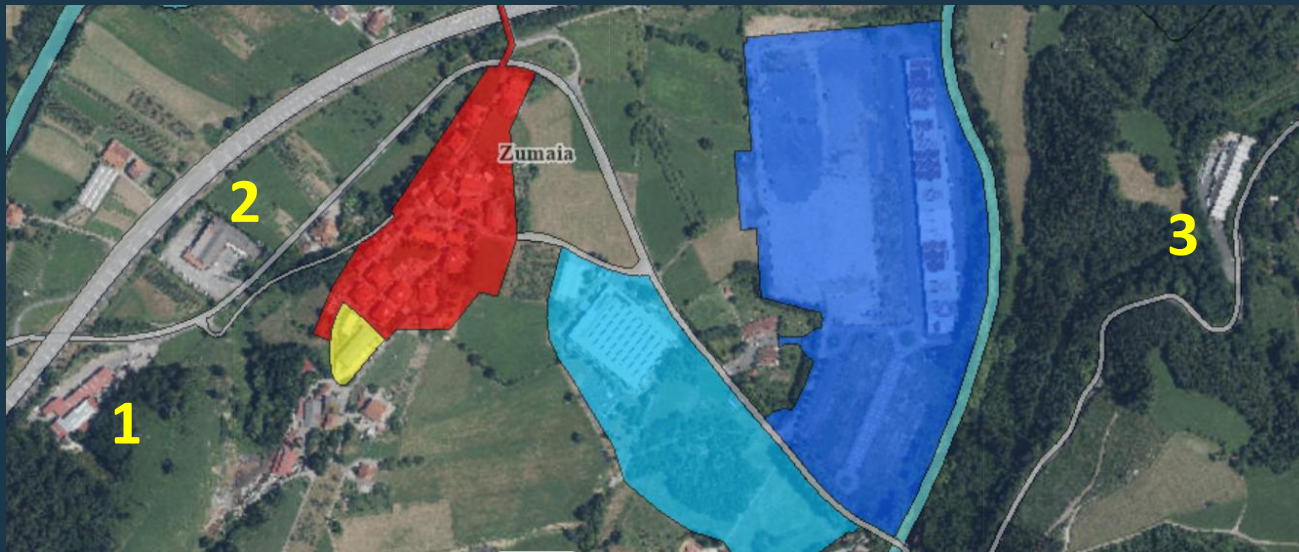
Camping



Santa Lucia

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana



Ejemplo Oikia:

Industrias No Agrarias en Suelo No Urbanizable