



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

ZUMAIA

ZUMAIA

Espedientea: 3HI/036/26-P03

Expediente: 3HI/036/26-P03

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 irailaren 9an egindako 4/2026 bilkuran, aho batez, kideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuek honako erabaki hau hartu zuten:

CERTIFICO que en la Sesión 4/2026, celebrada por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 9 de septiembre, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

“ I. Espedientea informatzea modu honetan:

“I. Informar el expediente del modo siguiente:

A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

A. En materia de Ordenación del Territorio:

Zumaiako “Hiri Antolamenduko Plan Orokorra”ren espedienteaz azaldutako lurralde-eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundearen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de “Plan General de Ordenación Urbana” del municipio de Zumaia, 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, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, 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.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO
TRESNETARA EGOKITZEA**

**1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

1a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea. Ingurune fisikoa.

1a.- Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Medio físico.

Planak proposatutako ereduaren kategorizazioaren, erabilera-araubidearen eta EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzearen aldeko txostena egin da, baina honako gai hauek adierazi dira, zuzendu beharrekoak:

Se informa favorablemente la categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, si bien se señalan las siguientes cuestiones que han de ser subsanadas:



- | | |
|--|--|
| a) Itsasertza-Deba – Zumaia tarteko Biotopoaren NBAParen zonakatzea eta erabileren erregulazioa jaso beharko dira, informazio osagarritzat hartzea ezabatuz. | a) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PORN del Biotopo del tramo litoral-Deba Zumaia, eliminando la consideración de información complementaria. |
| b) Deklaratutako naturaguneak HAPON definitutako landa-eremuekin gainjartzea saihestu beharko da, eta espazio horien mugaketa azpiegitura berdearen baldintzatzaile gainjarrien planoan txertatuko da. | b) Deberá evitarse la superposición de los espacios naturales declarados con las zonas rurales definidas por el PGOU, incorporando la delimitación de dichos espacios al plano de Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde. |
| c) AOP 03 Playa Santixo eta AOP 04 Zuloaga Museoko sistema orokorre buruzko mugaketa eta zehaztapenak behar bezala definitu beharko dira. | c) Deberán definirse adecuadamente la delimitación y determinaciones relativas a los sistemas generales de la AOP 03 Playa Santixo y AOP 04 Museo Zuloaga. |
| d) AOP 05 Santa Lucía eremuan, eremuaren azalera ezingo da izan laborantzako gutxieneko unitatea baino txikiagoa, eta interes publikoko deklarazioa lortu beharko da, 2/2006 Legearen eta 105/2008 Dekretuaren arabera. | d) En el ámbito AOP 05 Santa Lucía, la superficie del ámbito no podrá ser menor que la unidad mínima de cultivo y deberá obtenerse la declaración de interés público de acuerdo con la Ley 2/2006 y el decreto 105/2008. |
| e) AOP 06 Basusta eremuan, behar bezala zehaztu beharko dira lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak eta kanpinaren benetako handitze-ahalmena. | e) En el ámbito AOP 06 Basusta, deberán definirse adecuadamente las edificaciones existentes y consolidadas y la capacidad real de ampliación del camping. |
| f) Klima-alaketari lotutako arriskuak gainjarritako baldintzatzaile gisa kontuan hartzea gomendatzen da. | f) Se recomienda que se tengan en consideración los riesgos asociados al cambio climático como condicionante superpuesto. |
| g) Tokiko azpiegitura berdearen zati gisa hartu beharko dira tokiko espazio libreak eta korridore ekologikoak. | g) Deberán tenerse en cuenta como parte de la infraestructura verde local los espacios libres y corredores ecológicos locales. |
| h) Baldintzatzaile gainjarrietarako erregulazio bat ezarri beharko da, eta erabilerak eta jarduerak arautzeko matrizerara eraman; hala badagokio, lurralde-antolamenduko tresnetara edo erreferentziazko araudira jo beharko da. | h) Deberá establecerse una regulación para los condicionantes superpuestos y trasladarse a la matriz de regulación de usos y actividades, remitiendo, en su caso, a los instrumentos de ordenación territorial o a la normativa de referencia. |
| i) Behar bezala identifikatu eta arautu beharko dira AP1, AP4, MR, ME, ADR matrizean jasotako kodeak, araudian islatzen ez direnak. | i) Deberán identificarse y regularse adecuadamente los códigos recogidos en la matriz AP1, AP4, MR, ME, ADR, y que no tienen reflejo en la normativa. |
| j) 3a erabileraren erregulazioa zuzendu beharko da, HAPOTik indarreko legerian aurreikusita ez dauden beste organo batzuen txostenei buruzko aipamenak saihestuz. | j) Deberá corregirse la regulación del uso 3a, evitando desde el PGOU referencias a informes de otros órganos no previstos en la legislación vigente. |

- k) Lurzoru urbanizaezinaren kategoria guztietan erabilera jakin batzuen debekua justifikatu beharko da, haien bateraezintasuna eta Planak identifika ditzakeen ingurumen-, nekazaritza- edo baso-balio txikiagoko kategorietan edo azpikategorietan erabilera onargarriak edo bateragarriak izateko aukera aztertuz, eta egokitzen jotzen diren zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak ezarritik.
- l) Honako doikuntza hauek egingo dira erabilera hauen definizioan eta erregulazioan:
- Aisialdi intentsiboa: erabileraren definizioa LAGek eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak ezarritakora egokitu beharko da.
 - Kanpinak: definizioa LAGetan ezarritakora egokitu beharko da, aterpetxeak beren lokomozio-bitartekoen eta ibilgailu pribatuaren bidez garraiatu ezin izateari dagokionez.
 - Aterpetxeak: txangozaletasunaren berezko erabilera gisa eta, aldi berean, hirugarren sektoreko erabilera edo erabilera turistikoa gisa definitua, kontraesana argitu beharko da eta araudia egokitu.
 - Ustiategiari lotu gabeko lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien industriak: onura publikoko eraikitzen hartzea zuzendu beharko da, eta nekazaritza-industria izan beharko du, LAGen eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren arabera.
 - Landetxeak eta hotelak: onura publikoko eraikin gisa definituak, lurzoru urbanizaezineko erabilerei buruzko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan ezarritakora egokitu beharko dira.
 - Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak: lehendik dauden jarduerak berariazko adierazpena izan beharko dute, 2/2006 Legearen arabera, eta lizentziaren arabera eraiki beharko dira.
 - Lehen transformazioko baso-industriak: kendu egin beharko da ijezketei buruzko erreferentzia, jarduera ekonomikoetarako lurzoruen berezko jarduera.
 - Profesionalizatu gabeko nekazaritza-erabilerak eta profesionalizatu gabeko abeltzaintza-erabilerak: lurzati hartzailearen azalera zuzendu beharko da, laborantzako gutxieneko unitatera egokituz.
 - Lurzoru urbanizaezineko etxebizitza isolatua: ezin izango dira lehendik dauden etxebizitzak handitu edo zatitu, 2/2006 Legearen arabera plangintzarekin bat ez datorren erabilera bat delako.
 - Baserriak: araudia LAGen aplikazio-arauen II. eranskineko 1.b.3.d apartatuan ezarritakora egokitu beharko da, baserrien
- k) Deberá justificarse la prohibición de ciertos usos en todas las categorías del suelo no urbanizable, analizando su incompatibilidad y la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, estableciendo las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas.
- l) Se realizarán los siguientes ajustes en la definición y regulación de los siguientes usos:
- Recreo intensivo: deberá adecuarse la definición del uso a los establecido por las DOT y el PTS Agroforestal.
 - Campings: deberá ajustarse la definición a lo establecido por las DOT en lo referente a la condición de que los albergues sean no transportables por sus propios medios de locomoción y vehículo privado.
 - Albergues: definido como uso propio del excursionismo y a la vez como uso terciario o turístico, deberá aclararse la contradicción y adaptarse la regulación.
 - Industrias agroalimentarias de primera transformación no vinculada a explotación: deberá corregirse su consideración como edificio de utilidad pública, debiendo ser industria agraria de acuerdo con las DOT y el PTS Agroforestal.
 - Casas rurales y hoteles: definidos como edificio de utilidad pública, su regulación deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006 relativo a los usos en suelo no urbanizable.
 - Edificios de utilidad pública e interés social: las actividades existentes deberán disponer de declaración expresa conforme a la Ley 2/2006 y haberse construido conforme a licencia.
 - Industrias forestales de primera transformación: deberá eliminarse la referencia a laminados, actividad propia de suelos de actividades económicas.
 - Usos agrarios no profesionalizados y usos ganaderos no profesionalizados: deberá corregirse la superficie de parcela receptora, ajustándose a la unidad mínima de cultivo.
 - Vivienda aislada en suelo no urbanizable: no podrán ampliarse ni subdividirse las viviendas existentes por tratarse de un uso disconforme con el planeamiento conforme a la Ley 2/2006.
 - Caseríos: deberá ajustarse la regulación a lo establecido por el apartado 1.b.3.d del Anexo II de las normas de aplicación de las DOT en lo que se refiere a la división de

banaketari dagokionez.

caseríos.

1b.- Urola Kostako Lurralde Plan Partzialera egokitzea

- Txikierrdiko erabilera mistoko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea, jarduera ekonomikoetarako lehentasunezko erabilerarekin, ez dator bat LPPren okupazio-ereduarekin, zeinak bizitegi-garapena aurreikusten baitu Zumaiako hiri-bilbearekin jarraituz.
- Narrondo inguruko Bateragarritze Plan bat mugatu eta idatzi behar da, eremua behar bezala garatzeko ekintzak koordinatu, ebaluatu eta programatuko dituena.
- Bizitegi-kuantifikazioaren zifra ontzat jotzen da, LPPko 2.100. maximoa baino txikiagoa delako.
- Oikiako lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen proposamena bat dator LPPko okupazio-ereduarekin.
- Artadin aurreikusitako jarduketetan paisaia-balioa babestea gomendatzen da, eremu hori LPPko paisaiaren katalogoan paisaia-intereseko eremutzat hartzearen ondoriozko baldintzak barne.

1c.- EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- Lurrazaleko uren babesaren kategoriari buruzko araudia Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra bidali beharko da.
- Berrikusi egin beharko da dagozkion atzerapenak jasotzen direla ukituta dauden antolamendu-eremu guztietatik. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.
- Uholde-arriskuari dagokionez, espedientea URARI helarazi zaio, azter dezan.

1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Urola Kosta

- El ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso mixto de Txikierrdi con uso prioritario de actividades económicas no se considera acorde con el modelo de ocupación del PTP, que prevé un desarrollo residencial en continuidad con la trama urbana de Zumaiá.
- Se precisa la delimitación y redacción de un Plan de Compatibilización en el entorno de Narrondo, que coordine, evalúe y programe las acciones para un correcto desarrollo del ámbito.
- Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 2.100 del PTP.
- La propuesta del suelo urbanizable no sectorizado de Oikia se considera acorde con el modelo de ocupación del PTP.
- Se recomienda incorporar en las actuaciones previstas en Artadi, la protección de su valor paisajístico, incluyendo las condiciones derivadas de la consideración de este ámbito como Área de Interés Paisajístico en el catálogo del paisaje del PTP.

1c.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Se valora favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales se deberá remitir al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.
- Se deberá revisar que se recogen los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su

valoración.

1d.- EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Udalerriaren iparraldean, Itsasertzaren LPSko babes bereziko eta ingurumen-hobekuntzako eremuen zonakatzeara jaso beharko da, bai eta dagokion erabilaren erregulazioa ere, bai araudian, bai matrizean.

1d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.

Deberá recogerse la zonificación de las zonas de especial protección y mejora ambiental del PTS del Litoral en la zona norte del municipio, así como la regulación de usos correspondiente, tanto en la normativa como en la matriz.

1e EAEko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Hezeguneen LPSko babes bereziko eta ingurumen-hobekuntzako eremuen zonakatzeara jaso beharko da, bai eta dagokion erabilaren erregulazioa ere, bai araudian, bai matrizean.

1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Deberá recogerse la zonificación de las zonas de especial protección y mejora ambiental del PTS de zonas Húmedas, así como la regulación de usos correspondiente, tanto en la normativa como en la matriz.

1e.- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostena egin da.

1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente en relación con la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.

1f.- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

1f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokionez.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Aldeko irizpena eman zaio espedienteari, ekipamenduei eta Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78. artikulua eskatzen duen gutxienezko estandarra betetzei dagokionez. Hala ere, honako gogoeta hau hartu beharko da kontuan:

- Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriak nahiz lurzoru urbanizaezinerako definitutako espazio libreen sistema orokorrean sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitza hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik,

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se valora favorablemente el expediente en lo relativo a equipamientos y al cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. No obstante, habrá de tenerse en cuenta la siguiente consideración:

- En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los

azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a.- Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

Plan Orokorrean jasotako proposamenetik ondorioztatzen den bizitegi-lurzorua kuantifikazioaren eta lurralde-ereduaren aldeko txostena eman da, planteatutako 863 etxebizitza berriren edukiera bat datorrelako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Urola Kostako LPPn ezarritako irizpideak aplikatzetik ondorioztatzen denarekin.

4b.- Jarduera ekonomikoetarako lurzorua kuantifikazioa eta eredua

- Oikiako eremuko lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen aurreikuspenak bat datoz LPPko okupazio-ereduarekin.
- Bialea I eta II eremuetan aurreikusitako eremu berrien garapena dagoeneko sailkatuta eta eraldatuta dauden jarduera ekonomikoetarako lurzoruen okupazioarekin lotzea gomendatzen da.
- Txikierdiko erabilera mistoko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea, jarduera ekonomikoetarako lehentasunezko erabilerarekin, ez dator bat LPPren okupazio-ereduarekin, zeinak bizitegi-garapena aurreikusten baitu Zumaiako hiri-bilbearekin jarraituz.

B.- Nekazaritza eta abeltzaintza arloan:

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

Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen e) epigrafeko 10. artikulua eskatzen duen bezala, nekazaritzaren sektorean izango duen eragina aztertu behar da, kontuan hartuta bai nekazaritzako lurzoruen okupazioa, bai HAPOn proposamenen

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a.- Cuantificación y modelo residencial

Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 863 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTP de Urola Kosta.

4b.- Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- Se considera que las previsiones de suelo urbanizable no sectorizado de la zona de Oikia son acordes con el modelo de ocupación del PTP.
- Se recomienda que se vincule el desarrollo de los nuevos ámbitos previstos en Bialea I y II a la ocupación de los suelos de actividades económicas ya clasificados y transformados.
- Se considera que el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso mixto de Txikierdi con uso prioritario de actividades económicas no es acorde con el modelo de ocupación del PTP, que prevé un desarrollo residencial en continuidad con la trama urbana de Zumaiá.

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 del Gobierno Vasco, se señala lo siguiente:

Debe abordarse un análisis de la afección sectorial agraria como exige el artículo 10 del epígrafe e) del PTS Agroforestal, teniendo en consideración tanto la ocupación de suelos agrarios, como el posible impacto sobre las explotaciones agroganaderas

eraginpean egon daitezkeen nekazaritzako eta abeltzaintzako ustategietan izan dezakeen eragina.

que puedan verse afectadas por las propuestas del PGOU.

C.- Natura Ondarearen arloan:

C.- En materia de Patrimonio Natural

Eusko Jaurlaritzako Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasun Saileko Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitze Zuzendaritzaren txostena ikusita, honako gogoeta lotesle hau jasotzen da:

A la vista del Informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco se recoge la siguiente consideración vinculante:

Berariaz jaso behar da HAPOn araudi orokorraren 77. artikulua, Urolaren itsasadarreko KBEa aplikatzeko araudia, KBEaren barruan dagoen azalerari aplikatu beharreko erregimen gisa.

Debe recogerse expresamente en el apartado b) del art. 77 de la normativa general del PGOU la normativa de aplicación de la ZEC Ría del Urola, como régimen a aplicar en la superficie que recae dentro de la ZEC.

D.- URAREN arloan

D.- En materia de aguas

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, aldeko txostena egitea proposatzen da, honako baldintza lotesle honekin:

A la vista del informe de la Agencia Vasca del Agua URA, se propone informar de manera favorable con la siguiente condición de carácter vinculante:

Espedientea behin betiko onartu aurretik, hornikuntza eta saneamendu zerbitzuen erakunde kudeatzailearen (Gipuzkoako Urak) adostasun-txostena aurkeztu beharko da, dauden azpiegiturek eskari berriei zerbitzua emateko duten gaitasuna justifikatzeko.

Antes de la aprobación definitiva del expediente, se deberá presentar un informe de conformidad del ente gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento (Gipuzkoako Urak) que justifique la capacidad de las infraestructuras existentes para dar servicio a las nuevas demandas.

Gogorarazten da, HAPOn dokumentazioan adierazten den bezala, Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren babes-zortasuneko eremuan eta ibilguen zaintza-eremuan egin beharreko jarduketak orok URA Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko duela.

Se recuerda que toda actuación en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como en zona de policía de cauces, requerirán de la preceptiva autorización por parte de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

II.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan egindako kontsiderazioak zuzendu ondoren, espedientea berriro aurkeztu beharko zaio Batzorde honi, aipatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko."

II.- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez subsanadas las consideraciones realizadas en el presente informe, el expediente deberá ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión, para la comprobación del cumplimiento de dichas condiciones."

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

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

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurraldearen Antolamendurako eta

- Informe técnico elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la

Plangintzarako Zerbitzuak egindako txosten teknikoa. (I. eranskina)

- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)

- Natura Ondarearen eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostena. Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasunaren Saila. Eusko Jaurlaritza. (III. eranskina)

- Eusko Jaurlaritzako Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasunaren Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena. (IV. eranskina)

- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren txostena. (V. eranskina)

- Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena. Nekazaritzaren eta Lurralde Oreken Zuzendaritza Nagusia. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua. (VI. eranskina)

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

- Gobernuaren Euskal Autonomia Erkidegoko Ordezkariordeztako Sustapen Arlo Funtzionalaren txostena. (VIII. eranskina) "

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

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 Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático. Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad. Gobierno Vasco. (Anexo III)

- Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco. (Anexo IV)

- Informe de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco. (Anexo V)

- Informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial. Departamento de Equilibrio Territorial Verde. (Anexo VI)

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

- Informe del Área Funcional de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en el País Vasco. (Anexo VIII)"

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.



EXPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-036/26-P03
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ASUNTO	Plan General de Ordenación Urbana
UDALERRIA / MUNICIPIO	ZUMAIA
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Arau Subsidiarioen Berrikuspena, 2004ko otsailaren 17an behin betiko onartua (GAO: 2005-02-02), eta Testu bateratua (partziala) 2005eko urtarrilaren 25ean (GAO 2006-02-06).
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Revisión Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente el 17 de febrero de 2004 (BOG: 02-02-2005) y Texto refundido (parcial) el 25 de enero de 2005 (BOG: 06-02-2006).
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha de 9 de junio de 2026, tiene entrada, en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, el expediente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zumaia aprobado provisionalmente, con objeto de ser informado previamente a su sanción definitiva, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

El documento que es sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco tiene como fin la Revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento tipo b) vigentes desde 2005.

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



Conforme expone el propio documento, la revisión está motivada fundamentalmente por las siguientes causas: Nuevo Marco Legal, Nuevo Marco de Ordenación Territorial, Revisión del Modelo de Ordenación Urbanística Municipal y Revisión del Programa de Actuaciones.

Expone la necesidad de adaptarse a los siguientes nuevos marcos:

- Nuevo marco legal resultante de: la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y las novedades legislativas en materias sectoriales que influyen directamente en la ordenación urbanística del municipio.
- Nuevo marco de ordenación territorial resultante de: la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial (aprobada mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio); el Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Kosta (aprobado mediante Decreto 32/2006, de 21 de febrero) -menciona específicamente que apenas tuvo influencia sobre el documento de las NNSS vigentes-; los Planes Territoriales Sectoriales aprobados tras la entrada en vigor de las NNSS; y los requerimientos derivados del desarrollo temático de materias como red Natura 2000, Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible, etc.

A continuación, señala que dicha adaptación debe aprovecharse para plantear la evolución deseable del municipio y recoge la necesidad de revisar el Modelo y la Estrategia de Ordenación del Municipio; especialmente en materia de previsión de nuevas viviendas, suelo para actividades económicas, renovación y mejora del tejido urbano actual y protección del medio natural; y adaptarlo a la coyuntura y necesidades actuales. Señala, asimismo, que las NNSS han tenido un grado de desarrollo no menor que aconseja también su Revisión.

El Plan General fue informado por la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana, en la fase de avance (en agosto de 2021) y en la de aprobación inicial (en septiembre de 2025), respecto de las materias cuya valoración definitiva se realiza, en todo caso, en el informe a emitir por la COTPV previamente a su aprobación definitiva.

En la fase de Avance, tras exponer el análisis del documento de Avance, se recogieron como aspectos fundamentales que deberían ser considerados los siguientes:

1. Revisión del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV. Tras señalar que por parte del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes se había iniciado la revisión del Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV para su adaptación al Cambio Climático, se informa que, incorpora, entre otros aspectos, el análisis de las implicaciones que, como consecuencia del cambio climático, puede generar la subida del nivel del mar en nuestras costas; y se especifica que tienen importante incidencia en el municipio de Zumaia.
2. Cuantificación residencial. Se informa que la capacidad residencial resultante de las propuestas contenidas en el Avance resultaba acorde con la que se deriva de los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial, de acuerdo con la ficha que se adjuntaba al informe (recogía las necesidades residenciales del periodo 2018-2026 y resultaba una capacidad residencial máxima de 1.241 viviendas).
3. Reserva de viviendas protegidas. Se indica que caso de que se produjese la transferencia del cumplimiento del estándar de vivienda de protección pública entre diferentes ámbitos, será precisa la previa autorización de la Viceconsejería de Vivienda; de acuerdo con lo establecido en el artículo 80.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4. Cumplimiento del estándar de espacios libres. Se indica que la ordenación de todos aquellos ámbitos en los que se posibilite un incremento de la edificabilidad urbanística residencial previamente materializada deberá conllevar la dotación suficiente de espacios libres en el propio ámbito de ordenación, de forma que se garantice el cumplimiento del estándar dotacional de zonas verdes y espacios libres, en los términos establecidos en el artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

5. Compatibilización de planeamientos. Se informa que de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3 de la normativa del PTP de Urola Costa, la ordenación del entorno de la ría de Narrondo deberá acometerse mediante la redacción de un Plan de compatibilización de los planeamientos de Zumaia y Zestoa, que coordine las acciones a llevar a cabo para el desarrollo del ámbito.

6. Sistema General Portuario. Se indica que cualquier actuación que pueda afectar al dominio público portuario deberá someterse a la preceptiva autorización de la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos, en los términos establecidos en la Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco.

7. Servidumbres aeronáuticas. Se indica que con carácter previo a la aprobación inicial del Plan General deberá solicitarse el preceptivo informe a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

8. Cambio climático. Se informa que el Plan General deberá considerar en su elaboración los riesgos derivados del cambio climático, integrando las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al mismo; de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética. Igualmente, se indica que, en la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los 5 riesgos derivados del cambio climático mencionados en la disposición final cuarta de la referida Ley.

Finalmente se informaba que por parte del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente se había iniciado la redacción del Plan Territorial Sectorial de Energías Renovables y se aportaba enlace para consulta del “Documento Base”.

Respecto del documento inicialmente aprobado se realizaron, entre otras, las siguientes observaciones:

Medio Físico. Categorías de ordenación.

“En cuanto a las categorías de ordenación, se observa que en el plano OE.2.3 Calificación Global del Suelo no Urbanizable, se han recogido dentro de las Zonas de Especial Protección el Paisaje Natural Protegido Deba-Zumaia, ZEC Hábitats de interés prioritario, Humedales y Lugares de interés geológico. Dichas zonas forman parte de la infraestructura verde por lo que deberán recogerse como Condicionantes Superpuestos de infraestructura verde y no como Zona de Especial Protección. Además, la zonificación del Biotopo se ha recogido en el plano de calificación global del suelo no urbanizable como información complementaria, sin embargo, de acuerdo con el artículo 3.4 de las Normas de Aplicación de las DOT, debe incorporarse la zonificación y regulación de usos, en la categorización del suelo correspondiente en cada caso.

Con relación al suelo de Alto Valor Estratégico, el PGOU establece una zonificación en la que incluye una mayor cantidad de suelo para esta categoría que el PTS Agroforestal, fundamentalmente al sur de la A-8 en torno al barrio de Oikia. Cabe mencionar, no obstante, que en la reserva de suelos de actividades económicas de Bialea se ocupan suelos categorizados como Alto Valor Estratégico existentes entre la carretera GI-3760 y el ámbito de Xey.

En lo que se refiere a la categoría de Protección de Aguas Superficiales, se han recogido los ríos Urola, Narrondo y Santiyo, así como sus afluentes, con sus correspondientes bandas de protección. Los ámbitos urbanísticos que se encuentren afectados por cauces deberán recoger los retiros definidos para cada caso por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.”

Medio Físico. Condicionantes superpuestos.

“El PGOU lleva a cabo una sistematización que parece encajar a grandes rasgos con los condicionantes desplegados por las DOT, sin embargo, cabe realizar algunas consideraciones:

En cuanto a los condicionantes superpuestos de riesgos naturales y cambio climático, se observa que no se analizan los riesgos asociados al cambio climático. En este sentido, se recomienda que se realice un análisis que valore los riesgos existentes.

Por otro lado, a pesar de que las DOT no definan para este ámbito corredores de la red de corredores ecológicos de la CAPV, se considera que debería realizarse un análisis para la definición de estos a nivel local, incluyendo, asimismo los sistemas Generales de Espacios Libres, como Infraestructura Verde Local, tal y como se señala en el artículo 4.7 de las Normas de Aplicación de las DOT, relativo a la Infraestructura Verde.”

Medio Físico. Regulación de usos en el suelo no urbanizable.

“El PGOU en su artículo 76, recoge la definición de los usos, entre ellos los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social, con una definición similar a la relación de usos que recoge el PTS Agroforestal en su artículo 42. Sin embargo, se han recogido las Industrias Agrarias entre los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social, no siendo dicha clasificación acorde a la definición de las DOT ni del PTS Agroforestal para el uso de Industria Agraria. Deberá adaptarse la regulación a los instrumentos de ordenación territorial.

En relación con la vivienda en suelo no urbanizable, se definen los caseríos, la vivienda vinculada a explotación y la vivienda aislada en suelo no urbanizable. Respecto a ésta última, se prohíbe con carácter general su implantación de nueva planta y en cuanto a las viviendas existentes, en el artículo 121 de las normas urbanísticas “Vivienda aislada en suelo no urbanizable”, señala que se autorizan, exclusivamente, en edificaciones residenciales existentes, y se establece, además, que se podrán subdividir hasta en 3 viviendas por edificación. A este respecto, cabe recordar que la normativa deberá adecuarse a los indicado en el apartado 1.b.3.d. de las normas de aplicación de las DOT, en relación con la división de caseríos.

En cualquier caso, los edificios que contengan usos no permitidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, serán considerados como disconformes con el planeamiento, a no ser que se identifiquen como Fuera de Ordenación.”

“En relación con el uso terciario-alojamiento previsto en Santa Lucia, no se ha definido la edificabilidad actual, y la propuesta destina parte del ámbito a uso alojamiento, sin especificar el destino del resto, por lo que no es posible analizar el posible incremento. Deberán definirse estos parámetros con mayor concreción en la ficha correspondiente. En cualquier caso, el uso terciario-alojamiento en suelo no urbanizable deberá obtener declaración de interés público.

En relación con el camping, la ordenación y regulación se remite al Plan Especial aprobado definitivamente en 2013, que preveía los usos y edificabilidades desarrollados. Debería definirse la edificabilidad existente.”

Modelo Urbano. Suelo residencial.

“La memoria identifica los ámbitos Estazioa A y B como ámbitos de regeneración, sin embargo, no se han delimitado como ámbitos objeto de regeneración y rehabilitación. En este sentido, cabe

señalar que según lo establecido en los artículos 50 y 55.1.b de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la ordenación estructural debe delimitar y diferenciar los ámbitos degradados a efectos de su rehabilitación o regeneración.”

Modelo Urbano. Suelo para actividades económicas.

“El Plan recoge tres ámbitos para el desarrollo de actividades económicas: Las actuaciones ya iniciadas en el desarrollo de las NNSS; el remate del ámbito de con una nueva edificación en la antigua ubicación de Guascor, frente al puerto, y la previsión de reserva de suelos urbanizables no sectorizados en Oikia, identificados como Bialea I y Bialea II con una superficie total de 61.600m². Se prevé, asimismo, una reserva de suelo mixto en Narrondo. Cabe mencionar que no se recoge ficha urbanística del ámbito PS-M01 Narrondo en la Normativa Particular, por lo que no se desconocen los parámetros para este ámbito.”

Modelo Urbano. Reserva de viviendas de protección pública.

“El expediente incorpora el informe-liquidación del saldo de ejecución de vivienda protegida y el cumplimiento de las transferencias de edificabilidad autorizadas en los expedientes de desarrollo de las NNSS vigentes, desarrolladas con los criterios de la Ley 17/1994 de 30 de junio.

Según dicha liquidación las NNSS revisadas tienen un déficit de 5.952 m²t de viviendas de protección social y 917 m²t de vivienda tasada.

En el informe de liquidación se recoge la reserva mínima y la edificabilidad ejecutada para cada ámbito proveniente de las NNSS revisadas, sin embargo, no se refleja la edificabilidad residencial total ordenada en dichos ámbitos, por lo que se deberá completar esa información en fases posteriores para la correcta valoración del cumplimiento de los estándares.”

“Se observa que el cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública no se realiza en cada ámbito, sino que se produce de manera conjunta. Esta cuestión deberá ser objeto de autorización por parte del órgano competente en materia de vivienda con carácter previo a la aprobación definitiva del PGOU, tal y como establecen los artículos 11 y 15 del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos.”

II. 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.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Acuerdo de inicio de la formulación del plan general (Pleno: 28-02-2020)
- Documento de Avance: acuerdo exposición pública (J.G.L.: 13-05-2021); adopción criterios y objetivos (Pleno: 27-01-2022).
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 19 de diciembre de 2024.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 30 de abril de 2026.

El expediente incorpora Resolución de 30 de julio de 2021 por la que se formula el Documento de Alcance del Plan General de Ordenación Urbana, así como el Estudio Ambiental Estratégico de fecha diciembre de 2024, dentro de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

IV. PLANEAMIENTO TERRITORIAL QUE AFECTA AL MUNICIPIO

Se relaciona a continuación el planeamiento territorial cuyas determinaciones afectan al término municipal objeto del presente informe:

- Directrices de Ordenación Territorial (DOT) de la CAPV (Decreto 128/2019, de 30 de julio).
- Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) (Decreto 32/2006, de 21 de febrero).
- Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, aprobado (el correspondiente a vertiente cantábrica) mediante el Decreto 415/98, de 22 de diciembre, y modificado mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
- PTS de Zonas Húmedas (Decreto 160/2004, de 27 de julio) y modificación aprobada mediante Decreto 231/2012 de 30 de octubre.
- PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV (Decreto 43/2007, de 13 de marzo).
- PTS Agroforestal (Decreto 177/2014, de 16 de septiembre).
- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004, de 21 de diciembre) y Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
- PTS de la Red Ferroviaria (Decreto 41/2001, de 27 de febrero de 2001).
- PTS de la Energía Eólica (Decreto 104/2002, de 14 de mayo).
- Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco (Decreto 63/2020, de 19 de mayo).
- PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (Norma Foral 2/2013 de 10 de junio).
- PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa (Decreto Foral 24/2009) y modificación aprobada mediante decreto foral 9/2018 de 10 de abril.

Ha sido iniciada, además, la revisión del PTP del Área Funcional de Urola Kosta (denominación actual del Área Funcional, en base a las vigentes DOT), que se halla en fase de aprobación inicial, habiendo sido sometido el expediente, en fecha 14 de julio de 2026, al trámite del preceptivo informe de la COTPV previo a su aprobación inicial.

Se encuentran asimismo en redacción los siguientes documentos: PTS de las Energías Renovables en Euskadi, aprobado provisionalmente por Orden del Consejero de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad el 20 de diciembre de 2024; revisión y adaptación del PTS de Protección y Ordenación del Litoral al reto del Cambio Climático, aprobado inicialmente el 2 de diciembre de 2025; PTS de Recursos Turísticos de Euskadi, cuyo avance fue remitido en septiembre de 2025 a las Administraciones Públicas Territoriales; revisión del PTS de la Red Ferroviaria de la CAPV, mediante Orden de inicio de la Consejera del Departamento de Movilidad Sostenible, de 15 de abril de 2026.

V. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

El municipio de Zumaia está situado al norte del Área Funcional de Urola Kosta; en el litoral; en el extremo oeste. Cuenta con una superficie de 10,68 Km² y una población de 10.001 habitantes (Eustat_01-01-2025). Limita al norte con el mar Cantábrico, al este con Getaria, al sur con Aizarnazabal y al oeste con Zestoa y Deba. Se ha observado que el límite municipal recogido en geoEuskadi difiere del que ha considerado el Plan General en la zona de la playa de Santiago.

Su orografía se caracteriza por los meandros que realiza el río Urola al acercarse a la costa, así como por el recorrido del río Narrondo (Arroaerreka), al oeste, que desemboca en el Urola. La superficie horizontal que bordea el recorrido de ambos ríos está rodeada por colinas de pendientes medias que en el caso del encuentro con la costa finalizan en acantilados. Destacan las dos playas existentes y muy diferentes: la de Itzurun al oeste, en la zona de acantilados y flysch, y la de Santiago al este, en la margen derecha de la desembocadura del Urola, con zona de dunas y marismas.

El núcleo urbano se ha desarrollado en la margen izquierda del Urola. El casco histórico, sus arrabales y los crecimientos iniciales se desarrollaron en la margen del tramo en el que ya es ría. El crecimiento posterior ha ido desarrollándose sobre ambas márgenes de Arroaerreka, especialmente en la superficie horizontal disponible en la derecha. Existe también un pequeño barrio en la zona de Narrondo (conformado junto a Arroaerreka), así como dos barrios rurales (Artadi y Oikia) en cuyos núcleos centrales se han realizado actuaciones residenciales. Existen, asimismo, caseríos dispersos por el territorio del municipio. Los principales suelos de actividades económicas se sitúan en varias agrupaciones desarrolladas junto al río Urola y junto a Arroaerreka

En relación con las infraestructuras que afectan al municipio, destaca el puerto; puerto deportivo-recreativo, con parte de la superficie ocupada por la actividad económica de Astilleros Balenciaga.

En cuanto a la red viaria, la carretera N-634 que atraviesa el municipio de norte a sur y la autopista A-8 que lo atraviesa por el sur son las principales vías de comunicación. La N-634 enlaza con la carretera GI-631 a Zumarraga, ya en el término municipal de Zestoa, y es en esta carretera (en Arroa-Sansinenea) donde dispone Zumaia de enlace con la AP-8 (enlace en ambos sentidos: Irún y Bilbao). Otra vía de comunicación es la carretera comarcal GI-2633 (de Zarautz a Zestoa por Meaga) que atraviesa al sureste y a la que se accede a través de la carretera local GI-3760 que arranca en la N-634 (en Txikierdi) y sirve de acceso al polígono Korta y al barrio de Oikia, incluidas sus zonas industriales. Otro viario de la red local es la GI-3811 al barrio de Artadi.

En cuanto a la red ferroviaria, la línea de Euskotren Bilbao-Donostia/San Sebastián atraviesa el municipio de este a oeste y dispone de estación en el borde de la trama urbana.

La población de Zumaia ha crecido de forma moderada y constante en las últimas décadas. El municipio contaba con 8.162 habitantes en 1991, con 8.454 en el año 2001 y con 9.983 en el año 2021. En lo que se refiere al número de viviendas, según datos de EUSTAT, este era de 2.945 en 1991, de 3.693 en 2001 y de 4.743 en 2021. De estas últimas, 3.879 constan como viviendas principales, siendo el porcentaje de viviendas desocupadas o secundarias del 18,22 %. Según datos de EUSTAT, el número medio de residentes por vivienda en el año 2021 sería de 2,57 en Zumaia.

VI. CONSIDERACIONES SOBRE EL MUNICIPIO RECOGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

VI.1. DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL

Tal y como se ha indicado anteriormente, según lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), el municipio de Zumaia se encuentra dentro del Área Funcional de Urola Kosta.

Entre las *“Directrices de ordenación y del medio físico”* establecidas en el artículo 3 de la normativa de las DOT se encuentran las referidas a las *“Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos”* y a *“Los usos en el medio físico”*. Las categorías constituyen una zonificación del territorio en espacios homogéneos (a cada una de las cuales se les aplica una regulación de usos específica) y los condicionantes superpuestos limitan o condicionan el régimen de usos establecido para cada categoría. Las DOT establecen dos tipos de condicionantes superpuestos: *“De riesgos naturales y cambio climático”* y *“De infraestructura verde”*.

En relación con esta última materia, las DOT establecen de forma expresa (en el artículo 4 de su normativa) que el planeamiento urbanístico deberá:

- incluir la infraestructura verde local conectada con la del Área Funcional y con la de la CAPV;
- considerar como parte de ésta los espacios calificados como sistemas generales y, opcionalmente los sistemas locales, de espacios libres y zonas verdes;
- delimitar cada espacio protegido por sus valores ambientales, los corredores ecológicos y otros espacios multifuncionales que afecten a su territorio estableciendo una regulación adecuada.

En lo que se refiere a la Infraestructura Verde, se identifican sobre el territorio del municipio de Zumaia, los siguientes elementos: Espacio Natural Protegido Tramo litoral Deba-Zumaia_Tipología Paisaje natural protegido (ES212016) que corresponde al espacio que las DOT identifican como Biotopo protegido (al ser la denominación entonces vigente); Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Red Natura 2000 Ría del Urola (ES2120004) que engloba el río Urola, en el tramo comprendido entre su desembocadura y puente Errotaberri (de acceso a Oikia), y terrenos adyacentes.

También los siguientes elementos: el humedal Ría del Urola (Zumaia) (A1G2), como masa de agua inventariada por el PTS de Zonas Húmedas (clasificación Grupo II); los cauces y sus zonas categorizadas de protección de aguas superficiales, siendo los cauces principales que identifica la red hidrográfica de las DOT los ríos Urola y Arroaerreka.

Por otro lado, se identifican como otros espacios de interés natural: la Franja litoral Punta Altzuri (Mendata)-Zumaia; Ría del Urola, tramo Bedua-Zumaia; Arenal y marisma de la Anteplaya de Santiago (Zumaia). Asimismo, la totalidad del territorio de Zumaia está englobado como parte del Geoparque de la Costa Vasca declarado por la Unesco (GEOPARK107) y que engloba los territorios de Mutriku, Deba y Zumaia; es por tanto un espacio protegido en aplicación de este instrumento internacional.

En cuanto a las *“Directrices en materia de regeneración urbana”* establecidas en el artículo 10 de la normativa de las DOT, cabe resaltar, por su afección al planeamiento municipal, que entre las determinaciones a desarrollar por el planeamiento urbanístico se establecen las siguientes: priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrutilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

Previamente, las “Directrices en materia de ejes de transformación” establecidas en el artículo 9 para los Planes Territoriales Parciales señalan que éstos considerarán las directrices contenidas en la Memoria de las DOT para cada uno de los ejes de transformación que singularizan las DOT. Aunque se trate de directrices dirigidas al PTP, se recoge a continuación lo establecido en el apartado específico para el Eje de Transformación del Urola (Área Funcional de Urola Kosta):

“Las directrices que se plantean para la ordenación de este Eje 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 Planeamiento Territorial, pudiendo utilizarse de modo transitorio tal trazado como ecobulevar urbano o eje peatonal o ciclabe

c.3 Compatibilizar la preservación de las señas de identidad culturales existentes, de los valores naturales del territorio y de la diversidad de su medio rural, con el desarrollo 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.”

El casco histórico de Zumaia, está identificado entre los cascos históricos de la CAPV.

Las directrices referidas se completan con otras (también vinculantes de ordenación y uso del espacio) en materia de suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales, de cuantificación residencial, de agua, de energía, de economía circular y de cuestiones transversales y modelo de ciudad. Se completan, asimismo, con otras (de carácter recomendatorio) relativas a las siguientes materias: hábitat rural; paisaje; patrimonio cultural y natural; recursos turísticos; movilidad multimodal, peatonal y ciclista, viaria; movilidad y logística; accesibilidad universal, perspectiva de género, mitigación y adaptación al cambio climático, salud, euskera, interrelación territorial, etc.

En lo que respecta a movilidad multimodal, peatonal y ciclista cabe tener en cuenta que las DOT recogen el trazado de la Senda del Mar y el Camino de Santiago que atraviesan Zumaia, así como el recorrido ciclable cuyo paso deberá asegurar (artículo 26).

Entre las “Directrices en materia de movilidad viaria” (artículo 27) se identifica como recorrido de interés paisajístico el itinerario Deba-Zumaia-Zarautz; entre las “Directrices en materia de movilidad y logística ferroviaria, portuaria y aeroportuaria” (artículo 28), se recoge estudiar la puesta en servicio del tren del Urola entre Zumaia y Azpeitia sobre la antigua línea del tren y su posible extensión hasta Urretxu integrándolo en la red de cercanías.

En relación con la cuantificación residencial que se establece en la Revisión de las DOT para este municipio, la capacidad residencial máxima a prever por el planeamiento es de 1.364 viviendas; según el cálculo actualizado para el período 2026-2034. Mencionar al respecto que en la tabla que fue remitida con el informe al Avance resultaba de 1.241 viviendas (calculada para el periodo 2018-2026)

y en el informe remitido tras la aprobación inicial resultaba de 1.323 viviendas (tras actualizarla al periodo 2024-2032).

VI.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE UROLA KOSTA

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Urola Kosta se aprobó definitivamente mediante Decreto 32/2006, de 21 de febrero. Posteriormente, han sido aprobadas dos modificaciones: modificación 1ª (Decreto 14/2009, de 27 de enero) referida a los ámbitos Trukutxo y Amue de Azpeitia; modificación 2ª relativa a las Determinaciones de paisaje (Decreto 132/2018, de 18 de septiembre).

El modelo territorial del PTP considera el medio físico un elemento clave tanto para el bienestar y la calidad de vida como para el desarrollo económico. Así, en cuanto al medio físico, identifica como Áreas de interés naturalístico la “Desembocadura del Urola: arenal y marisma de la anteplaya de Santiago y entorno de Bedua” y la “Franja del litoral de Zumaia: rasa y ensenada de Aitzuri”. Identifica, asimismo, como otros enclaves de interés: acantilado costero; playa Itzurun; playas del Bajo Urola; superficies de aliseda cantábrica de las márgenes del Urola; bosquetes de encinar cantábrico de Bedua. Realiza también una delimitación de Áreas de interés agrario, y de interés hidrológico y litoral, que recaen sobre Zumaia.

En lo referente al sistema de asentamientos, el modelo distingue cuatro ámbitos territoriales -estando Zumaia integrado en el ámbito llamado “Costa oeste (Rías del Urola y Narrondo)”- y plantea conjuntamente la optimización del uso de las áreas urbanas preexistentes y la salvaguarda del medio; priorizando las intervenciones de compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales, junto con una protección ambiental activa. En relación con los desarrollos residenciales y de actividades económicas, este ámbito de Costa Oeste se identifica como un ámbito territorial que cuenta con gran capacidad de acogida.

Entre las propuestas de reequilibrio territorial, singulariza a Zumaia como municipio de crecimiento selectivo, con una capacidad añadida de 400 viviendas. En cuanto a áreas de regeneración incluye su casco histórico como área de rehabilitación integral y Txikiardi y Narrondo como áreas de transformación urbana. A su vez, uno de los corredores sin desarrollo urbano propuestos para el área funcional se localiza en parte sobre Zumaia: el “Corredor del Urola entre Oikia y Aizarnazabal”.

Asimismo, en lo que a la cuantificación residencial se refiere, además de la propuesta de reequilibrio mencionada, se establece la previsión de una capacidad añadida de 50 viviendas en Oikia, como hábitat alternativo. A su vez, se identifica como intervención estratégica a desarrollar con densidades altas el ensanche sur de Zumaia hasta Arroa-bekoa en Zestoa, y se recoge la previsión de Oikia como localización al efecto de atender puntualmente a nuevos desarrollos de baja densidad. Todo ello, según especifica, respetando el criterio global de favorecer densidades altas y razonables con el objetivo de lograr una administración correcta del suelo por ser éste un bien escaso. Establece también la previsión mínima de vivienda de protección oficial a realizar en el conjunto de la Costa Oeste (1.200 VPO con una previsión total de 2.700 nuevas viviendas) y también en Zumaia en particular (900 VPO). La cuantificación para nuevas viviendas se cifra para Zumaia con un mínimo de 1.600 viviendas y máximo de 2.100.

En lo referente al suelo de actividades económicas el modelo prevé tres intervenciones estratégicas a nivel de Área Funcional (que no se sitúan en Zumaia), y prevé otras intervenciones a nivel de ámbitos territoriales; estando el Polígono de Oikia entre los identificados para el ámbito Costa Oeste. A nivel de municipio, en cuanto a las categorías que establece a los efectos del desarrollo de la ordenación de nuevos suelos con destino fundamentalmente a usos industriales y asimilados, el PTP categoriza a

Zumaia como municipio de “interés preferente” (al igual que el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales).

Con respecto a actividades económicas comerciales y turísticas, el PTP no prevé la implantación de nuevos equipamientos comerciales de gran tamaño en el Área Funcional e identifica como dotaciones comerciales de ámbito territorial entre otros centros urbanos el de Zumaia. También se incluye a Zumaia en la categoría de municipio de interés preferente en lo que respecta a suelos destinados a las actividades económicas comerciales y turísticas.

Entre las iniciativas singularizadas en el PTP para la preparación suelo destinado a actividades económicas de diversa índole se identifican en Zumaia las siguientes: la preparación de suelo industrial en el Polígono de Oikia; el desarrollo terciario (comercial y turístico) del casco y ensanche de Zumaia y del entorno del puerto deportivo y de la playa de Santiago.

En lo que se refiere a las infraestructuras de transporte, el modelo combina redes viarias y ferroviarias proyectando para ambas redes un eje norte paralelo a la costa y un eje norte-sur en el valle del Urola, en cuya intersección en Zumaia se propone la ejecución de una intermodal.

En lo que se refiere a la red de carreteras se plantea para la autopista AP-8 la construcción de tercer carril en todo su recorrido en el Área Funcional (actuación que, para el tramo Zarautz-Mendaro, el 3^{er} Plan General de Carreteras del País Vasco 2017-2028 ha concretado en la ejecución de vías lentas). Se prevé asimismo la ejecución de la variante de Zumaia (ya ha sido ejecutada), un nuevo trazado viario entre Zarautz y Oikia por Meagas (no lo ha contemplado el 3^{er} Plan General de Carreteras) y la mejora de la carretera GI-2633 entre Oikia e Iraeta.

Respecto a la red ferroviaria, se plantea el desdoblamiento del eje norte preexistente y la recuperación del trazado abandonado del ferrocarril del Urola entre Zumaia y Urretxu. También la remodelación de la estación de Zumaia integrándola en el proyecto de intermodal previsto, así como nuevas estaciones en Basusta Sur y Narrondo (Zumaia).

En cuanto a la movilidad no motorizada, se configuran un eje norte y un eje oeste. En el caso del itinerario peatonal paralelo a la costa señala que se tendrá en cuenta el Camino de Santiago y en el caso del eje ciclista propuesto para el valle del Urola señala que se coordinará con las actuaciones de mejora de la GI-631 (eje contemplado en el PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa aprobado con posterioridad al PTP). Identifica también el Paseo de la Ría de Narrondo.

En cuanto a los equipamientos y espacios libres plantea la consolidación y mejora de las instalaciones deportivas de Zumaia y de las playas recreativas, así como la creación de un parque central del área funcional en Ezkabaso (Zumaia) -aunque identifica en Zumaia, la superficie grafiada abarca terrenos de Zumaia y Zestoa-. Fue realizado un estudio previo para su ordenación territorial pero no consta más actuación.

En lo que se refiere a los ámbitos de compatibilización del planeamiento, el PTP identifica el entorno de la ría de Narrondo (que al norte se corresponde con Zumaia y al sur con Zestoa -Arroa-) como ámbito donde es preciso propiciar la redacción de un plan de compatibilización que coordine, evalúe y programe las múltiples acciones a llevar a cabo para el desarrollo completo del ámbito.

Las determinaciones del paisaje se fundamentan en el catálogo del paisaje de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) y son disposiciones de carácter recomendatorio que tienen por objeto desarrollar los objetivos de calidad paisajística fijados para el área funcional.

Zumaia se encuentra en la unidad de paisaje UdP01 “Litoral de Urola Kosta” y se han identificado cinco Áreas de especial interés paisajístico (AEIP) en el municipio: dos Áreas sobresalientes vinculadas a espacios protegidos (AEIP 07 ZEC Ría del Urola y AEIP 08 Biotopo protegido del tramo litoral Deba-Zumaia); dos Áreas sobresalientes no vinculadas a espacios protegidos (AEIP 13 Franja costera Zumaia-Getaria-Zarautz y AEIP 15 Artadi); un área de Impacto paisajístico de actividad humana (AEIP 30 Zona Periurbana de Zumaia; señalada por su necesidad de recuperación y puesta en valor).

Entre las determinaciones establecidas, se recogen determinaciones vinculadas con los asentamientos urbanos; tales como la integración paisajística de los nuevos desarrollos residenciales e industriales en Oikia y residenciales entre la variante de Zumaia y la ría del Urola, o la recualificación y mejora de la imagen de las áreas degradadas siguientes: zona de Ardantza (vaguada entre las ermitas de San Telmo y Arritokieta), zona de Torreaga (entre la estación de Euskotren, la variante y la ría del Urola), zona sur del ensanche Axular (en la margen izquierda de la ría del Narrondo), zona de Narrondo (a lo largo de la carretera GI-631 y de la regata Narrondo), zona de Basusta (junto al polígono industrial Estación).

También determinaciones referentes a los accesos a los núcleos; tales como la mejora de la imagen del acceso sur a través de la N-634 y del acceso desde el tramo costero de la N-634, o la mejora de la integración de los viales que han canalizado la travesía urbana (Axular Ibiltokia y Pakita Etxezarreta kalea); referentes a áreas de actividad económica (tales como Estación, Xey, Guascor y los bordes del polígono GKN); referentes a paisajes fluviales, paisajes naturales y litorales; referentes a asentamientos rurales y paisajes agrícolas; referentes a red de miradores e itinerarios paisajísticos, o referentes a fondos escénicos; entre otros.

Entre las determinaciones relativas a elementos con valores históricos, simbólicos o identitarios, se identifican el faro de Zumaia y el entorno del puente de Oikia sobre el río Urola; y entre las relativas a infraestructuras de residuos, la mejora de la integración paisajística de la EDAR de Basusta.

VI.3. PORN TRAMO LITORAL DEBA-ZUMAIA y RED NATURA 2000_ZEC RÍA DEL UROLA

a) Espacio Natural Protegido Tramo litoral Deba-Zumaia_Tipología Paisaje natural protegido (ES212016)

El tramo litoral Deba Zumaia fue declarado Biotopo Protegido, mediante decreto 34/2009, de 10 de febrero, previa aprobación de su Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), mediante Decreto 33/2009, de 10 de febrero. El PORN delimita el ámbito, y establece su zonificación y regulación de usos en función de dicha zonificación.

Con posterioridad, mediante Orden, de 20 de marzo de 2023, de la Consejera de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, se adapta su denominación a la de Espacio natural protegido paisaje natural protegido de la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi (en base a la D.A.1ª de dicha Ley que, ha revisado las tipologías de los espacios naturales protegidos y con ello ha desaparecido la figura de biotopo protegido).

b) Zona de Especial Conservación (ZEC) Ría del Urola (ES2120004).

La Ría del Urola fue designada ZEC de la Red Natura 2000, mediante Decreto 215/2012, de 16 de octubre, que designó ZEC 14 ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica. Dicho decreto estableció la delimitación y las medidas de conservación de estas ZEC (medidas divididas en una parte común de aplicación al conjunto de dichas ZEC y una específica para cada ZEC).

Posteriormente, mediante Decreto 34/2015, de 17 de marzo, se aprobaron las normas generales para la conservación de las ZEC y ZEPA vinculadas al medio hídrico (tanto para la región biogeográfica atlántica como mediterránea). Serán las de aplicación y quedan bajo un régimen transitorio las

actuaciones comunes recogidas en el Decreto 215/2012, así como las actuaciones recogidas en sus tablas de Objetivos y Actuaciones particulares de cada ZEC.

VI.4. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS.

Los cauces que discurren por el municipio pertenecen a las cuencas de los ríos Urola y Narrondo (también denominado Arroarreaka), que desembocan en el mar en Zumaia, en concreto a través de la Ría del Urola (Narrondo desemboca en la margen izquierda de la ría). Existen también una serie de cauces que vierten directamente al mar, como Santiago erreka que unido con Karakasko erreka vierte a la zona de las marismas de Santiago de la margen derecha de la ría, u otra serie de escorrentías del Tramo litoral Deba-Zumaia como Galarreta, Oristo o Andikaraerreka que vierten directamente al mar, o Iturrikoka que se localiza en la margen izquierda de la ría en la parte alta de Odieta-San José.

Según la Componente Hidráulica, el tramo del río Urola que atraviesa Zumaia se categoriza con nivel IV (superficie de cuenca entre 200 y 400 Km²) hasta el punto situado bajo el antiguo puente de la N-634, a partir de donde empieza a considerarse ría. Existen otros cauces de Nivel 0 (superficie de cuenca entre 0 y 10 Km²) como Gazteluerreka en su margen izquierda, y Narbazta y Meaga en su margen derecha. Existen asimismo una serie de escorrentías de superficie de cuenca menor de 1 Km² como Ubidea o Miraballes en la margen izquierda, o Esamiñene o Mantxotegierreka en la margen derecha.

En el caso del río Narrondo, todo su recorrido se categoriza con nivel I (superficie de cuenca entre 10 y 50 Km²) hasta el punto donde, antes de llegar a Mollaberria, desemboca en la ría del Urola. Se identifican dos puntos donde el cauce está cubierto (uno en Narruondo, en el límite con Zestoa, y otro cercano aguas abajo en Txikierdi). Existen una serie de escorrentías de superficie de cuenca menor de 1 Km² como Jadarre en su margen izquierda o Bitarterreka o Azkoin en su margen derecha.

En atención a la Componente Urbanística, ambas márgenes del río Urola están categorizadas como “margen en ámbito rural”, salvo los siguientes tramos en la margen izquierda: tramo coincidente con el Polígono de Oikia (categorizada como “margen con potencial de nuevos desarrollos”); tramo entre la Vega de Torrontegi y Bedua ocupada por la GI-3760 y AP-8 (categorizada como “margen ocupada por infraestructuras de comunicaciones”); tramo con edificaciones en Bedua y tramo coincidente con el ámbito industrial de Basusta y Residencial de Torreaga (categorizadas como “márgenes de ámbitos desarrollados”). Así como los siguientes tramos en la margen derecha: el tramo coincidente con el polígono Korta y un tramo junto al puente de la NI-634 (categorizadas como “margen de ámbito desarrollado”). Las márgenes de las regatas Gazteluerreka, Narbazta y Meaga se categorizan también como “margen en ámbito rural”.

En el caso del río Narrondo, en cambio, hay dos tramos categorizados como “margen en ámbito rural”; un tramo de la margen derecha en la zona de Narrondo y un tramo en la izquierda (lado Zestoa). El resto, está categorizado principalmente -y en ambas márgenes- como “márgenes de ámbitos desarrollados”, al recorrer la zona de Narrondo-Txikierdi y los ámbitos de desarrollo urbano existente entre el casco urbano y Puntanoeta; salvo en dos pequeños tramos de la margen izquierda categorizados como “margen ocupada por infraestructuras de comunicaciones” y un tramo de la margen derecha categorizado como “margen con potencial de nuevos desarrollos” (entre Txikierdi y el encuentro con el crecimiento urbano desarrollado hasta Puntanoeta).

En cuanto a la Componente Medioambiental, los tramos de las márgenes del río Urola que se encuentran en ámbito rural aguas abajo del Polígono Korta se categorizan como zonas de interés naturalístico preferente; también la margen derecha de la ría en el tramo coincidente con la marisma de Santiago (corresponden a las Áreas de Interés Naturalístico de la “Ría del Urola, tramo Bedua-Zumaia” y “Arenal y marisma de la Anteplaya de Santiago” recogidas en las DOT vigentes a la fecha de

aprobación de este PTS). La margen derecha coincidente con el citado polígono está señalada como “margen con necesidad de recuperación”. En el resto del recorrido aguas arriba hay largos tramos señalados “con vegetación bien conservada”; también en el caso de la regata Narbazta. En las márgenes del Narrondo no se señala componente medioambiental.

En todo caso, cabe considerar que tras la posterior inclusión de la Ría del Urola en la Red Natura 2000 y su designación como ZEC (Decreto 215/2012, de 16 de octubre) en un tramo más amplio del río Urola; se considerará “margen en zona de Interés Naturalístico Preferente” en todo ese recorrido. Asimismo, en el caso de las zonas húmedas, este PTS se remite a la ordenación derivada del PTS de Zonas Húmedas, por lo que en el caso de la Zona Húmeda A1G2 Ría del Urola recogida en dicho PTS se deriva a su ordenación; ordenación que afecta también al río Narrondo (Arroaerreka). Al respecto, dicha zona húmeda queda encuadrada como “margen en zona de Interés Naturalístico Preferente”.

Por otro lado, en el caso del Biotopo Protegido del Tramo Litoral Deba-Zumaia (denominación actual Espacio Natural Protegido), el PTS se remite a la regulación derivada de su declaración.

En lo que se refiere a la inundabilidad, las márgenes del río Urola (incluidas las márgenes de tramo de ría) y del Narrondo a su paso por Zumaia se encuentran afectadas por las avenidas de periodo de retorno de 10, 100 y 500 años.

Por retorno de 10 años y Zona de Flujo Preferente (ZFP), varios tramos como el meandro de Oikia -entre Muniosoro e inicio polígono Korta-, parte de la superficie del Puerto o Narrondo errota. Por retorno de 10 años fuera de la ZFP varios tramos como: la zona del casco urbano más cercana a la ría (a la altura del puerto), la zona de Basusta-Torreaga, margen junto al CEIPS Zumaienea o márgenes entre Narrondo errota y Txikierdi; así como Karakasko erreka y Santiago Erreka y el cauce de Jadarre erreka en sus tramos de llegada a la zona urbana.

Por retorno 100 años, zona del casco urbano entre Zubitxikia y final del puerto, zona del faro, calle Bidezaretta, parte de Gernikako Parkea, parcialmente Narrondo y Txikierdi o meandro de Oikia desde Muniosoro -alcanzando la totalidad de la superficie de la actual plataforma del polígono de Oikia-.

Por retorno 500 años, el borde de la zona del casco y de Gernikako parkea afectadas por 100 años, el CEIPS Zumaienea, superficie a ambos lados de la calle Bidezaretta, amplia franja en la margen derecha del Narrondo de la zona urbana, manchas en Narrondo y Txikierdi, bordes de las zonas afectadas por los retornos de 10 y 100 en el meandro de Oikia -alcanzando al caserío Kondeberri- o amplia franja sobre el polígono Korta.

VI.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL

El PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, aprobado definitivamente mediante Decreto 43/2007, de 13 de marzo, afecta ampliamente al municipio de Zumaia; además de por su frente de litoral, por las dos rías que recorren su territorio: la del Urola y la de Arroaerreka.

El PTS define en su ámbito de actuación para el municipio de Zumaia como Especial Protección Estricta los acantilados costeros entre el núcleo de Zumaia y el límite oeste del término municipal; también los acantilados del Este del municipio que se adentran en Getaria. En ambos casos, con algunas pequeñas superficies definidas como Especial Protección Compatible.

Además, categoriza como Mejora Ambiental -en las dos subcategorías- diferentes superficies repartidas en diversas localizaciones del municipio. Como subcategoría Áreas de Mejora de Ecosistemas (MA1), en las siguientes localizaciones: Este de Pikotegaña; franja interior San Telmo-Algorri; trasera de edificaciones Juan Belmonte en Talaípe; norte del núcleo del barrio de Artadi; sur

de Narrondo-Txikiardi, zona de Gorostiaga; pequeña franja al este junto arroyo Eguzkitza. Como subcategoría Áreas Degradadas a Recuperar (MA2): pequeña franja en la margen izquierda de Andikara erreka y que se adentra en Deba; en Sarrondo, ambas márgenes de Jadarre erreka; franja junto Floresko mendia, a ambos lados de la carretera a Artadi; superficie en el extremo este, al sur de la AP-8. Destaca una extensa superficie categorizada como Mejora Ambiental, alternando ambas subcategorías, al sur de la AP-8, en la margen izquierda del Urola a la altura del Polígono Korta.

A su vez, categoriza como “Zonas de Uso Especial. Playas Urbanas” la playa de Itzurun y la playa de Santiago.

El PTS señala que son vinculantes, entre otras, (artículo 30 del PTS) las zonas que define como Especial Protección y Mejora Ambiental.

Por otro lado, queda remitida a sus propias figuras de ordenación la ordenación de las áreas declaradas Biotopo Protegido o las áreas que forman parte de la red Natura 2000 (en Zumaia será el caso del Espacio Natural Protegido Tramo litoral Deba-Zumaia y de la ZEC Ría del Urola). También la ordenación de la zona húmeda A1G2 Ría del Urola, al estar clasificada en el Grupo II del PTS de Zonas Húmedas, queda remitida a la ordenación del citado PTS.

Se encuentra actualmente en redacción la revisión del PTS de Protección y Ordenación del Litoral cuyo objeto es, entre otros, la adaptación al cambio climático por el incremento del nivel del mar. En el documento aprobado inicialmente el 2 de diciembre de 2025 se mantienen en general las zonas de mejora ambiental, con algunas incorporaciones en la ría del Urola que corresponden con varias de las superficies categorizadas de mejora ambiental por el PTS de Zonas Húmedas.

En el caso de la categoría de especial protección (EP), la práctica totalidad de la delimitación vigente queda dentro de la superficie del Espacio Natural Protegido Tramo protegido Litoral Deba-Zumaia que dispone ya de su propia figura de ordenación. Fuera de dicho espacio protegido, en el encuentro con el extremo norte del casco urbano, se elimina la superficie que se delimitaba al norte del faro y se incorpora la zona del faro en continuidad con la superficie protegida del tramo litoral Deba-Zumaia. Asimismo, incorpora a esta categoría superficie vigente categorizada como Forestal en la margen derecha del Urola y parte de las superficies delimitadas en el PTS Zonas Húmedas como EP o MA. La Playa de Santiago pasa a categorizarse como “Especial protección. Playas Naturales”.

En lo que se refiere a los espacios protegidos por sus valores ambientales (Tramo litoral Deba-Zumaia y ZEC Ría Urola) recoge su delimitación, los identifica como condicionantes superpuesto de infraestructura verde y remite su regulación de usos a su normativa específica.

En lo que se refiere a la adaptación al cambio climático, el PTS delimita zonas especialmente vulnerables, atendiendo a los riesgos asociados al incremento del nivel del mar y a la inundabilidad fluvial. La revisión del PTS Litoral recoge el trazado de la Senda del Mar que definen las DOT como un itinerario blando de movilidad no motorizada para el disfrute del litoral y del mar, que recorre todo el litoral de la costa vasca.

VI.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS

El PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente mediante Decreto 160/2004, de 27 de julio, recoge una zona húmeda en el municipio: A1G2 Ría del Urola. La incluye en el Grupo II de clasificación y la ordena pormenorizadamente.

La ordenación establecida en dicho decreto fue modificada (Decreto 231/2012, de 30 de octubre) al norte del área industrial de Korta (parte sobre superficie del ámbito y parte sobre superficie exterior):

parte de la superficie categorizada de Especial Protección (EP-3) pasó a categorizarse como Area degradada a recuperar (MA-2); MA-2.4 Zona de Korta.

No se identifican otras zonas húmedas en su inventario; tras modificación del inventario realizada mediante Orden de 3 de mayo de 2011.

VI.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.

El PTS Agroforestal de la CAPV, aprobado definitivamente mediante Decreto 177/2014, delimita como suelos de la categoría Agroganadera y Campiña-subcategoría Alto Valor Estratégico diferentes franjas distribuidas por el municipio: franjas al sur de la AP-8 (entorno de Azkarategaña; entre Olatxin y núcleo de Oikia; sur y este del núcleo de Oikia bajando hasta la vega del Urola -incluida-; lomas altas al sur de la GI-2633 entre Aritxulegi y Meagas, que se adentra en Getaria); la vega del río Urola al norte de la AP-8 antes de llegada al polígono de Korta; la loma del meandro de Gorostiaga (polígono Korta) hasta el barrio de Artadi; la práctica totalidad de Basusta entre el río Urola y núcleo urbano (incluida la ocupada por el camping existente); dos franjas al oeste del municipio (una entre Andikara-Amezmeni-Andramarialdea y otra menor, en Jadarre) que forman parte de una delimitación más amplia que se adentra en Deba y Zestoa; una franja menor en la vega de Santiago y Karakasko erreka en la zona de Santiago, en límite con Getaria.

La superficie restante se distribuye entre superficies categorizadas como Agroganadera y Campiña-Paisaje Rural de Transición y como Forestal. No consta delimitación como Condicionante Superpuesto de Montes de Utilidad Pública.

El PTS Agroforestal de la CAPV señala que son vinculantes, entre otras, sus siguientes determinaciones (artículo 10 del PTS): la delimitación y la normativa asociada a las zonas de suelo no urbanizable Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS; y el carácter normativo y la delimitación de los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores como condicionante superpuesto.

VI.8. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV.

El PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales de la CAPV, aprobado definitivamente mediante Decreto 262/2004, establece pautas para la localización prioritaria para el desarrollo de suelos de actividades económicas. El municipio de Zumaia se categoriza como “municipio de interés preferente”, para los cuales, y en correspondencia con el modelo territorial del PTP, se establece una política de ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos de actividad económica con varios niveles de intervención.

Para el Área Funcional de Urola Kosta, el PTS prevé una actuación pública en Zestoa; cercana a Zumaia: Polígono Comarcal ArroaBekoa (desarrollo del polígono previsto en Sansinenea-Erreka). Propuesta que ya se recoge en el PTP.

En materia de equipamientos comerciales, cabe señalar que, tras la anulación (mediante sentencia del Tribunal Supremo de 3 de septiembre de 2015) de las determinaciones del PTS que imponen limitaciones a la superficie máxima para equipamientos comerciales, se aprobó la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

Así, en cuanto a los establecimientos comerciales, será de aplicación dicha Ley que categoriza Zumaia como municipio de categoría B (municipios de centralidad comarcal).

Para los municipios de categoría B (centralidad comarcal) y/o población de derecho superior a 10.000 habitantes e inferior a 30.000 habitantes (Zumaia cumple ambas condiciones) define como grandes establecimientos comerciales los que cuentan con una edificabilidad urbanística de 2.500 m²t y 1.800 m² de superficie de venta.

La Ley establece las condiciones para la implantación y ampliación de los grandes establecimientos comerciales, señalando, entre otras, la determinación de que aquéllos que no tengan carácter singular deberán implantarse en la trama urbana residencial (al respecto, el artículo 3 recoge la definición de comercio singular).

Se prevé, además, que la ordenación territorial y urbanística podrá desarrollar o establecer criterios de ordenación complementarios a los establecidos por la Ley, desarrollando la categorización de los grandes establecimientos, limitando la implantación o la ampliación, exigiendo la aportación de dotaciones y servicios o imponiendo soluciones para prevenir o minimizar el impacto ambiental.

VI.9. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA DE LA CAPV

El término municipal no está afectado por la Nueva Red Ferroviaria, sino por la Red Ferroviaria Existente. Como se ha indicado en el apartado de descripción, el municipio está afectado por la línea existente de Euskotren Bilbao-Donostia/San Sebastián, que atraviesa el municipio de este a oeste y dispone de estación en el borde de la trama urbana.

Respecto de las actuaciones que estén planificadas sobre dicha red y que afecten a Zumaia; así como respecto de la delimitación del Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario; se estará a lo que se señale desde el Departamento de Movilidad Sostenible del Gobierno Vasco.

VI.10. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA ENERGÍA EÓLICA

No existen emplazamientos seleccionados en Zumaia.

VI.11. PLAN GENERAL DE CARRETERAS DEL PAÍS VASCO

Mediante el Decreto 63/2020, de 19 de mayo, se aprobó el Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028. El Plan no contempla una actuación específica en el municipio de Zumaia, salvo la construcción de vías lentas en la AP-8 en los tramos entre Zarautz-Meaga-Oikia-Bedua-Zumaia-Itziar-Mendaro.

Prevé también una actuación de mejora de conexión de la GI-631 con la GI-634 mediante la ejecución de una glorieta que ya ha sido ejecutada en la zona de Arroa (en Zestoa).

VI.12. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA

El PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa se aprobó definitivamente mediante la Norma Foral de 10 de junio de 2013. Su objetivo es la articulación del territorio mediante una red de infraestructuras de movilidad no motorizada que sea segura, cómoda y conectiva. Para ello, define una red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBVCG) que descompone en dos categorías: Red Básica Foral de Vías Ciclistas (RFVCG), de carácter preferentemente interurbano, que conecta los principales puntos de demanda; Red Básica Local (RLVCG), constituida por el conjunto de vías ciclistas de carácter preferentemente urbano.

En relación con la red básica foral, el PTS define 9 itinerarios, siendo el Itinerario I-2 Donostia-Mutriku el que afecta al municipio de Zumaia. Este itinerario, entre Zarautz y Deba, discurre por la N-634. Así, las dos entradas a Zumaia se realizan por la N-634, con un primer tramo perteneciente a la Red Básica

Foral, realizándose el resto de recorrido, entre ambos puntos, a través de Red Básica Local. El tramo local se inicia en el norte en la antepaya de Santiago, y tras un tramo coincidente con la N-634 se separa de dicha vía antes de atravesar la ría. Vuelve a conectar con la Red Básica Foral, con la N-634, al sur, en la rotonda de Txikiardi.

VI.13 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE RESIDUOS URBANOS DE GIPUZKOA

El PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente por Decreto Foral 24/2009, de 21 de julio, y modificado mediante Decreto Foral 9/2018, de 10 de abril, tiene por objeto determinar las infraestructuras públicas de residuos urbanos de interés general precisas en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, así como especificar los emplazamientos más adecuados para la implantación de las mismas; infraestructuras y actuaciones de interés general que están caracterizadas por su marcado carácter territorial y alcance supramunicipal.

Las infraestructuras públicas ordenadas por el PTS son el Complejo Medioambiental de Gipuzkoa y determinadas plantas de compostaje, estaciones de transferencia, plantas de residuos de construcción y demolición, vertederos y plantas de separación de envases. El PTS no recoge ninguna determinación para el municipio de Zumaia.

VI. 14 PUERTOS

El puerto de Zumaia se ordena mediante el Plan Especial (PE) aprobado definitivamente en el año 1997 (Aprobación definitiva en BOG 20-08-1997).

Menciona la Ficha Urbanística de las NNSS Vigentes que posteriormente fue aprobado una modificación del PE para dar cobertura urbanística a las necesidades de ampliación de Astilleros Balenciaga, pero no se ha podido comprobar. La documentación disponible en la web de la Dirección de Puertos corresponde al Texto Refundido del PE (fecha octubre 1997) elaborado en base al condicionado del acuerdo de su aprobación definitiva y, entre otros, hace referencia a que se posibilitará una ampliación determinada para los Astilleros.

En cualquier caso, para la ordenación y regulación del puerto 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.

VI.15. CAMINO DE SANTIAGO

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, calificó como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la CAPV. El Camino, procedente de Hendaia, entra en Zumaia desde el barrio Askizu de Getaria. En el descenso hacia Zumaia, a través de una zona arbolada, la ruta discurre por un paseo hasta el museo Zuloaga y la ermita de Santiago, llega al puente peatonal sobre el río Urola y desde aquí, tras atravesar el río Narrondo por otro puente peatonal, se asciende al casco urbano de Zumaia. Sube por las calles Sorazu y Arritokieta, y tras atravesar junto a la ermita de Arritokieta y el cementerio continúa por Andremarialdea hasta alcanzar los caseríos Andikara y adentrarse en Deba hacia el núcleo de Elorriaga.

Junto con el Camino de Santiago, el citado Decreto define otra serie de elementos afectos al mismo. Con nivel de protección especial: Puente peatonal de hierro, Casa-Museo Zuloaga, Torre Ubillos, Casa Olazabal e Iglesia de San Pedro. Con nivel de protección media: Ermita de Santiago, Ermita de Nuestra Señora de Arritokieta, Convento de las Carmelitas Descalzas, Estación del Ferrocarril del Urola, Almacén –lonja de la cementera Uriarte, Palacio Foronda y Casa Zumaia. Con nivel de protección básica: Ermita de San Telmo.

VII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

VII.1 MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

El Plan General, al establecer los criterios y objetivos del modelo de ordenación de la estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo, propone, como directrices y marco de desarrollo de la ordenación urbanística del Municipio, una relación de objetivos generales y específicos. Entre los generales, se enuncian por ejemplo los siguientes:

- Dar respuesta a las problemáticas municipales consideradas en su conjunto: medio natural, vivienda, actividades económicas, sistema de comunicaciones, espacios libres y equipamiento, movilidad alternativa, infraestructuras, etc.
- Completar y mejorar los elementos estructurantes (sistema viario, equipamientos, espacios libres, aparcamientos, etc.) que definen el municipio.
- Considerar de forma particular cada una de las piezas urbanas existentes (Zumaia, Oikia, Narrondo y Artadi).
- Priorizar la calidad urbana tanto en la forma como en la función y señala al respecto, por ejemplo, lo siguiente: tratar con especial atención la racionalización del uso del suelo, las condiciones que posibiliten la reducción de la contaminación acústica, propiciar la convivencia de usos compatibles entre sí (viviendas-actividades económicas-dotaciones).
- Proteger los valores ambientales más relevantes, tanto conjuntos de edificaciones como espacios naturales.

Entre los específicos, se enuncian por ejemplo los siguientes:

- En relación al medio natural: considerar el medio natural como elemento estructurante del territorio y parte sustancial del modelo de ordenación del territorio municipal; estudiar la posibilidad de implantación y condiciones de regulación de usos como agroturismos, hoteleros, hosteleros. Estudiar su vínculo a la actividad agroganadera.
- En relación a la estructura urbana y clasificación del suelo: priorizar la regeneración urbana u ocupación de suelos antropizados, frente a la ocupación de nuevos suelos naturales; garantizar una adecuada conexión entre los diferentes núcleos que componen Zumaia, según diferentes medios de comunicación: rodada, ciclable, peatonal; garantizar una adecuada conexión entre Zumaia y los municipios colindantes, en especial mediante medios de comunicación ciclable y peatonal con Zestoa y Getaria; consolidar, ampliar y potenciar los ámbitos de actividades económicas del municipio (Oikia, Korta y Basusta), mejorando las conexiones, priorizando la regeneración de tejidos y/o edificios en uso y la ocupación de ámbitos pendientes de desarrollo; priorizar la recuperación de espacios libres en el casco histórico de Zumaia; establecer una jerarquía urbana entre los diferentes núcleos de población del Municipio (centro urbano, Oikia, Artadi, Narrondo, Jadarre y zonas industriales), que ordene y justifique la distribución de funciones, especialmente las de carácter dotacional y de servicios; adecuar la estructura urbana a la realidad y a la legislación urbana, mediante la adecuada delimitación de los suelos urbanos; preservar el medio natural; ordenar y regular de manera adecuada el Suelo No Urbanizable, siempre en el marco de la legislación vigente.

El modelo territorial propuesto por el Plan General consolida el del planeamiento vigente, manteniendo en líneas generales las previsiones de desarrollo, con algunos ajustes y con previsión de nuevos ámbitos para suelo de actividades económicas.

En cuanto a los suelos residenciales, retoma en Txikierdi la propuesta de las NNSS de delimitar un ámbito de suelo urbanizable (ámbito Puntanueta-Txikierdi-Narrondo, cuya ordenación quedó suspendida en el acuerdo de aprobación definitiva de las NNSS), aunque lo hace con una superficie menor que la que se proponía. Clasifica como no urbanizable prácticamente la totalidad de la superficie situada entre Arroaerreka y el ferrocarril (entre Narrondo y Puntanueta) y la restante la clasifica como: urbanizable no sectorizado (PS-MO1_TXIKIERDI) la mayor parte, urbanizable sectorizado AI-SUS-R11_NARRONDO el meandro de Arroaerreka al norte de Narrondo auzoa y suelo urbano consolidado Narrondo auzoa (como parte del ámbito AC-R01 NÚCLEO URBANO DE ZUMAIA). En cuanto al uso, se pasa del destino anterior residencial-terciario al uso mixto (industrial-terciario-residencial) en PS-MO1_TXIKIERDI, y al residencial en AI-SUS-R11_NARRONDO y Narrondo auzoa.

En Puntanoeta, el ámbito de suelo urbanizable que ya ha sido desarrollado pasa a clasificarse como suelo urbano consolidado (como parte de AC-R01 NÚCLEO URBANO DE ZUMAIA), y el que no ha sido desarrollado se mantiene como suelo urbanizable sectorizado residencial (AIU-SUS-R10_PUNTANOETA), con una superficie que ha sido reajustada respetando la zona húmeda colindante.

En los núcleos de los barrios de Artadi y Oikia se mantiene su clasificación como suelo urbano y se realizan ajustes de delimitación. En Artadi incorporando superficie de suelo no urbanizable colindante y en Oikia en parte incorporando suelo no urbanizable colindante y en parte extrayendo suelo urbano al no urbanizable colindante.

En la zona oeste del casco central, se clasifican como suelo no urbanizable (agroganadera y campiña paisaje rural de transición) la superficie de Zelaiazpi en las traseras de los edificios de vivienda de Arritokieta (vigente AU.01_Casco Viejo) y una franja no edificada de la calle San José al sur del cementerio (vigente AU.03_Arrabal Odieta San José) englobadas actualmente en la delimitación del suelo urbano. También pasa de suelo urbano a no urbanizable una franja bajo la Ermita de San Telmo que recogía una edificación aislada existente; con la calificación que le corresponda conforme al PORN del Espacio Natural Protegido Tramo litoral Deba-Zumaia en el que está localizado.

En la zona de la estación se recalifica al uso residencial una parte del ámbito de actividades económicas de Basustabidea (AU14 Industrial estación de las NNSS) como parte del ámbito discontinuo AI-SUNC-R06_ UROLA PLAZA-GUASCOR. Asimismo, se realiza una reordenación en la zona de Aita Mari, trasladando el campo de fútbol al extremo sur de Puntanoeta, con lo que se elimina la barrera actual que supone la agrupación equipamental de este emplazamiento y se ordena un ámbito residencial en la superficie liberada con dicho traslado (AI-SUNC-R07_AITA MARI).

Conforme a los datos de su memoria, el Plan General ordena un total de 863 viviendas: 680 en nuevas actuaciones (450 en suelo urbano y 230 en suelo urbanizable sectorizado), 16 en actuaciones aisladas, y 167 en los ámbitos que ya se están desarrollando (APD-01_TORREAGA y APD-02 JUAN BELMONTE).

En lo que se refiere a suelo para actividades económicas, el PGOU mantiene la propuesta de las NNSS de delimitar un ámbito de suelo urbano de actividades económicas al este del puerto (ámbito AU.13_Servicios cuya ordenación quedó suspendida en el acuerdo de aprobación definitiva de las NNSS) y plantea una reordenación completa como parte del ámbito discontinuo AI-SUNC-R06_ UROLA PLAZA-GUASCOR. La suspensión citada afectaba también a superficie contigua que se calificaba como equipamiento SG3_Laia/Zuloaga. Esta superficie pasa a clasificarse como suelo no urbanizable (agroganadera y campiña paisaje rural de transición y protección de aguas superficiales).

Mantiene también los ámbitos de actividades económicas de GKN, Korta y Basustabidea de suelo urbano categorizado ya como consolidado (con algunos ajustes, además del antes citado respecto de Basustabidea) y también los dos ámbitos de actividades económicas previstos en Oikia; calificando

como suelo urbano consolidado (AC-AEO3_OIKIAKO INDUSTRIALDEA) el sector S.4_Xey de las NNSS, y manteniendo como suelo urbanizable (APD-AE01_IGARTZA) el sector S3_Guascor de las NNSS.

A su vez, incorpora en este mismo emplazamiento de Oikia la previsión de nuevo suelo destinado a actividades económicas. Clasifica dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado (PS-AE01_BIALEA I Y PS-AE02_BIALEA II) sobre superficie actualmente no urbanizable (en su mayor parte coincidente sobre la subcategoría agroganadera y campiña-alto valor estratégico del PTS Agroforestal) existente entre S.4_Xey y la carretera GI-3760.

En relación con el suelo no urbanizable, se recogen las categorías de ordenación del medio físico que establecen las DOT, con las siguientes subcategorías en la zona de especial protección (relación no totalmente coincidente entre memoria, normativa y planos): espacios naturales protegidos declarados, especial protección estricta del PTS de Protección y Ordenación del Litoral, humedales naturales, hábitats de interés comunitario prioritario y especial protección genérica. Asimismo, delimita seis ámbitos de ordenación particular en el suelo no urbanizable: Ekiola, Playa Santitxo, Museo Zuloaga, Santa Lucia y Basusta.

VII.2. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Como nota introductoria cabe señalar que los planos de calificación global incorporan múltiples informaciones superpuestas (se trata de un municipio donde convergen numerosas afecciones y regulaciones diferentes) y con el sistema de representación gráfica adoptado, la interpretación en los planos en pdf generados resulta difícil, al llegar a superponerse líneas y tramas que ocultan información.

1. Zonificación

El Plan General define entre los artículos 77-84 de la normativa general (en el Capítulo I del Título IV. Ordenación del Suelo No Urbanizable) las Zonas Rurales de la calificación global del suelo no urbanizable.

En relación con los sistemas generales, se recogen en suelo no urbanizable los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres rurales (como SGEL junto carretera a Artadi o huertas urbanas en Sagarbidea), playa urbana (aunque en este entorno queda sin identificación clara el SG Playa de Santitxo), equipamientos (como cementerio de Zumaia, de Artadi, Faro de Zumaia, Museo de Zuloaga o piscinas naturales), infraestructuras de servicios (como depósitos de agua o EDAR) o portuario.

Las zonas rurales globales definidas por el Plan General son las siguientes (aunque según la documentación que se consulte, memoria, normativa general o planos -"Plano OE2.3 Calificación global suelo no urbanizable"- cambia la definición y agrupación):

- Zonas de especial protección. Se deduce que se establece esta categoría y que se subdivide en:
 - o (EP1) Espacios naturales protegidos declarados. Encuadra en esta zona los siguientes, que los identifica específicamente (no bajo un mismo tramado de identificación unitaria, sino con tramados superpuestos):
 - o Biotopo protegido tramo litoral Deba-Zumaia (señala que su régimen de protección es lo establecido en los decretos de su declaración y de aprobación de su PORN). En el plano se identifica con una trama propia tanto la delimitación como la superficie en sí (al respecto, se ha observado que la trama de la documentación gráfica no corresponde con la indicada en la leyenda). Se grafía superpuesto sobre la zonificación del ámbito realizada por el PORN y que el plan general ha recogido. Aunque no lo ha

recogido como zonificación sino como “Información complementaria. Zonificación de biotopo” (leyenda del plano OE.2.3).

- o ZEC de la Red Natura 2000 Ría de Urola (señala que su régimen de protección es lo establecido en la Ley 9/2021 de conservación del patrimonio natural de Euskadi, el PTS de Zonas Húmedas y PTS de Protección y Ordenación del Litoral en los ámbitos afectados). La normativa recoge también otros ZEC, pero parece corresponder a erratas (dos no están en Zumaia y vuelve a recoger el Biotopo). En el plano se identifica con una trama propia tanto la delimitación como la superficie en sí. Se grafía superpuesto sobre suelos de zonificación diferenciada conforme a las diferentes categorías del plan general.
- o Humedal A1G2 del Grupo 2 del PTS de Zonas Húmedas (señala que su régimen de protección es lo establecido en dicho PTS). En el plano se identifica con una trama propia tanto la delimitación como la superficie en sí, quedando superpuesto sobre suelos con diferentes zonificaciones. En todo caso, cabe señalar que el PTS no califica toda la superficie que engloba como de especial protección, con lo que su inclusión en esta zona bajo denominación común de especial protección (aunque luego la regulación sea la de su PTS) genera confusión.
- o LIG Lugares de interés geológico (señala que su régimen de protección es lo establecido en la Ley 9/2021 de conservación del patrimonio natural de Euskadi). En el plano se delimitan e identifican superpuestos a otras tramas de ordenación.
- o Suelos de especial protección estricta delimitados por el PTS de Protección y Ordenación del Litoral (señala que su régimen de protección es lo establecido en dicho PTS). Pero no está grafiado en el plano, ni con un tramado específico ni con el tramado común para Especial Protección, y sin identificación en la leyenda. Además, también se observa que no se han recogido las superficies de EP Compatible del PTS de Litoral.
- o (EP2) Hábitats de interés comunitario prioritario. Señala que corresponde a los siguientes hábitats: 2130 Dunas grises fijas; 4040 Brezales secos costeros; 6210 Pastos mesófilos; 91E0 Alisedas y fresnedas. Identificados en el plano, con su delimitación y tramado superpuesto sobre suelos de diferentes zonificaciones. Establece un régimen de usos.
- o (EP3) Especial protección genérica. Especifica que corresponde a bosques y bosquetes de especies autóctonas o asimilados, a áreas que desempeñan un papel importante de los valores ecológicos esenciales y otros suelos con valores naturales a proteger.
- (PAS) Protección de aguas superficiales. Señala que corresponde a los cursos de agua y sus zonas de protección establecidas en el PTS de Ordenación de los ríos y arroyos. La definición recoge una descripción y unas condiciones. Se ha observado que, en el plano se incluye también aquí a superficie identificada como “Humedales naturales del PTS Zonas húmedas; Zona de mejora de ecosistemas”, que son dos franjas pertenecientes a la Zona de mejora de ecosistemas MA1-1_Arenales de Santiago y MA1-2_Barrio de Bedua del PTS de Zonas Húmedas.
- (MA) Mejora ambiental. Señala que corresponde a espacios que aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido de modificaciones antrópicas de carácter reversible. La regulación de usos está establecida en la matriz regulatoria que se recoge en la normativa general.
- (F) Forestal. Terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso, presentan vocación para mantener una cubierta arbolada. La regulación de usos está establecida en la matriz regulatoria que se recoge en la normativa general.
- Agroganadera y campiña.

- o (AVE) Agroganadera y campiña Alto Valor Estratégico. Señala que corresponde a los suelos de mayor capacidad agrológica y terrenos de explotaciones agrarias que se consideran estratégicas para el desarrollo del sector primario. Establece unos criterios de intervención en estos suelos, además de la regulación de usos establecida en la matriz regulatoria que se recoge en la normativa general.
- o (PRT) Agroganadera y campiña Paisaje Rural de Transición. Señala que corresponde a suelos de menor capacidad productiva que el anterior o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquéllos. Establece unos criterios de intervención además de la regulación de usos establecida en la matriz regulatoria que se recoge en la normativa general.

En lo que se refiere al régimen de usos de las diferentes zonas, el art. 85 incorpora una matriz reguladora de la implantación de usos y actividades y especifica que para el caso de la zona de especial protección EP1 el régimen de usos deriva de lo establecido en su artículo específico (es el art.77); así, la matriz no recoge esta zona EP1. Para el resto, además de lo establecido en la matriz, algunos de los artículos específicos señalan también criterios y condiciones.

El Plan delimita en la normativa particular varios ámbitos con ordenación particular en el suelo no urbanizable, por las características singulares de los usos contemplados. Algunos corresponden a usos que se están desarrollando en la actualidad y otros son propuestas. Se delimitan también varias actuaciones de ejecución de dotaciones públicas. Son los siguientes.

Ámbitos de ordenación particular:

- AOP-02 Ekiola. Se trata de una parcela de 19.523 m² en Oikia que fue delimitada y ordenada mediante Plan Especial, aprobado definitivamente el 1 de diciembre 2022, para la instalación de un parque fotovoltaico. Se emplaza en zona de agroganadera y campiña paisaje rural de transición del Plan General. Existe ya instalación ejecutada. La normativa particular recoge condiciones y señala que para lo que no esté expresamente determinado en esta normativa particular se estará a lo dispuesto en dicho PE.

AOP-03 Playa Santitxo. SG en suelo no urbanizable. Se trata del ámbito delimitado por el vigente Plan Especial (aprobado definitivamente por Orden Foral el 26 de enero de 2007) que desarrolla el SG-2 Playa de Santiago que afecta a Zumaia y Getaria. Se señala una superficie de 122.715 m²s que se entiende corresponde a la parte de Zumaia (según el PE la superficie total del ámbito es de 151.430 m²s; en este ámbito se refleja la existencia de diferentes informaciones, según documento, sobre la delimitación entre Zumaia y Getaria). El Plan General asume dicho PE, al que incorpora el Estudio de Detalle (ED) tramitado y definitivamente aprobado (30-12-2015) para ampliación del edificio del Museo Zuloaga en 220,05 m²t sobre el espacio de frontón y que se recoge en la siguiente normativa particular.

- AOP-04 Museo Zuloaga. Superficie emplazada dentro del SG en suelo no urbanizable ordenado mediante el PE Playa de Santitxo antes citado. Se observa que la norma particular precedente lo identifica con otro código y como subámbito, aunque esta norma particular no lo identifica a modo de subámbito, sino como ámbito propio.

Señala que sus determinaciones son las recogidas en esta norma particular y las del ED aprobado para la ampliación del museo. Ampliación no ejecutada y no prevista en el PE vigente (consolida la edificación existente sin prever ampliaciones) que quedaría ordenada mediante su incorporación en este Plan General, donde esta norma establece el uso de equipamiento cultural y señala que se considera ámbito indivisible. Se deduce que se refiere al ámbito-subámbito que delimita gráficamente (no se localiza que esté indicada la superficie que de medición aproximada parece ser de 1 Ha); al respecto, cabe señalar que el PE establece que la finca AIN1 Finca Zuloaga

se considera parcela mínima e indivisible. Aunque no ha sido posible relacionar esta identificación con un plano preciso, se deduce que corresponde el ámbito de ordenación del AEP1 del PE, por lo que se estaría conformando una parcelación no conforme al PE; parcelación que está relacionada con la ordenación del conjunto del ámbito de Playa Santitxo.

Se observa que no se hace referencia a la condición de Bien Cultural de Protección Especial de la Casa-Museo de Zuloaga y la Ermita de Santiago.

- AOP-05 Santa Lucía. Se delimita, sobre zona de agroganadera y campiña paisaje rural de transición del Plan General, un ámbito de 3.425 m² de superficie donde existe una edificación originalmente residencial y dos anexos. Se propone destinar parte del ámbito al uso de alojamiento con una edificabilidad de 600 m² y uso terciario-alojamiento, y remite al Plan Especial a tramitar la determinación del resto de condiciones. Cabe señalar al respecto que por un lado se delimita un ámbito de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo (1 Ha en Gipuzkoa) conllevando una parcelación urbanística y transformación urbanística del suelo, y por otro lado se incorpora un uso que para su implantación requeriría estar englobado en los supuestos previstos en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y artículo 4 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006. Asimismo, no se especifica edificabilidad actual y no se hace referencia a la condición de Bien Cultural de Protección Básica de la edificación preexistente.
- AOP-06 Basusta. Corresponde al ámbito que acoge a camping existente sobre zona de agroganadera y campiña paisaje rural de transición del Plan General, que fue implantado previa tramitación de Plan Especial (PE) aprobado definitivamente el 2 de mayo de 2013. La superficie del ámbito (coincide con la delimitada por el PE) es de 27.878 m² de los cuales 5.5586 m² se mantenían en su estado actual y se distribuían las nuevas instalaciones en la superficie restante. La norma recoge las determinaciones principales del PE y especifica que la posibilidad de ampliación de superficie precisará de declaración de interés público y la ampliación de instalaciones actuales o modificación de las determinaciones precisará de la aprobación de un Plan Especial. No especifica la edificabilidad ejecutada a esta fecha y se observan redistribuciones de edificación respecto de lo grafiado en el PE.

Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas:

- AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago: para prolongar el bidegorri desde ámbito Guascor hasta la Playa Santiago.
- Actuaciones relacionadas: AEDP-04 Bidegorri Zumaia-Polígono Korta (para desarrollar el proyecto de bidegorri que enlace el núcleo urbano con el polígono de Korta), AEDP-05 Pasarela Polígono Korta (pasarela sobre el río Urola, para conectar el polígono con el bidegorri), AEDP-06 Adecuación trazado de Bidegorri: el bidegorri continúa por el borde norte de la AP-8 hasta Oikia y se adapta para salvar el desnivel.
- AEDP-07 Bidegorri Zumaia-Zestoa: para desarrollar el proyecto de bidegorri de enlace Zumaia y Zestoa (en la zona de Narrondo).
- AEDP-08 Talaimendi bidea,1: con el objeto de dotar de un nuevo acceso a Talaia desde la calle Juan Belmonte y mejorar así la conexión con el núcleo urbano, mediante un sendero de 2 m de anchura.
- AEDP-09 Oikiako industrialdealdeko bidea: para unir mediante recorrido ciclable el barrio de Oikia con la zona industrial de Xey.
- AEDP-10 Piscina natural: pretende acondicionar el espacio existente al pie de Talaimendi (entre ría y faro) para ubicar una piscina natural de agua de mar, con acceso a articular a través de Julio Beobide ibilbidea y Juan Belmonte kalea. Prevé posibilidad de admitir edificación auxiliar con una edificabilidad física máxima de 150 m²t.

2. Condicionantes Superpuestos

En el Capítulo I del Título VI (Normas Agregadas) se establece la afección normativa de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y se definen y desarrollan aquéllos condicionantes que ha considerado el Plan General. Son los siguientes:

- Condicionantes superpuestos relativos a riesgos naturales y cambio climático (art. 125-127; Plano OE.3.1.A).
 - Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
 - Riesgos geológicos. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
 - Zona inundable
- Condicionantes superpuestos de la infraestructura verde (art. 128-132; Planos OE.3.2.A y OE.3.3.A).
 - Espacios protegidos por sus valores ambientales: Red Natura 2000, ZEC Ría del Urola; Espacios naturales protegidos Biotopo Tramo litoral Deba Zumaia; Geoparque de la Costa Vasca.
 - Espacios naturales de interés: Áreas de interés naturalístico de las DOT; catálogo abierto de espacios naturales relevantes (franja litoral Punta Altzuri (mendata)-Zumaia, Arenal y marisma de la Anteplaya de Santiago; Ría del Urola, tramo Bedua-Zumaia; Áreas de interés geológico y geomorfológico.
 - Hábitats de interés comunitario.
 - Ámbitos de protección paisajística. Por un lado corresponde a los incluidos en los siguientes: el catálogo de paisajes singulares y sobresalientes, espacio de interés naturalístico catalogado, cuencas visuales catalogadas (Altzuri), paisaje de influencia marina, e inventario de paisajes singulares y sobresalientes de sus categorías de muy cotidiano y cotidiano (están reflejados en el plano OE.3.3.A); por otro lado, también a las Áreas de Especial Interés Paisajístico (AEIP) del Catálogo del Paisaje del Área Funcional, cuya relación se recoge, aunque sin recogerlos en Plano.
 - Fauna amenazada con plan de gestión.
- Otros condicionantes (art. 133-139; Planos OE.3.4.A, OE.3.5.A y OE.3.6.A):
 - Caminos e itinerarios singulares: Camino de Santiago, Rutas peatonales (GR-121, GR-286 y PR-GI202), rutas ciclables (BTT Euskadi), PTS Vías ciclistas de Gipuzkoa.
 - Suelos potencialmente contaminados.
 - Patrimonio arqueológico.
 - Áreas de incidencia acústica. El Plano refleja una delimitación de Zona de Servidumbre Acústica.
 - Costas.
 - Ríos y Arroyos.
 - Navegación aérea.

Se ha observado que la sistematización realizada en la normativa no es totalmente coincidente con la realizada en los planos. Entre otros, el Plano OE.3.2.A de Infraestructura verde recoge la “Propuesta de infraestructura verde para Gipuzkoa” -refleja Zona de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFE) y Áreas de Mejora- pero en el articulado no se realiza referencia alguna. Asimismo, el condicionante “Hábitats de Interés Comunitario” se identifica como de Infraestructura Verde en articulado y como “Otros condicionantes” en Plano OE.3.3.A.

3. Regulación de usos

La normativa general realiza en su Título IV la ordenación del suelo no urbanizable. El Capítulo I “Calificación global de zonas rurales” (artículos 66-85) realiza la definición, contenido y sistematización

de los usos, así como la de las diferentes zonas rurales de la calificación del suelo no urbanizable; y su artículo final establece el “régimen de autorización de usos y construcciones”. Para ello incorpora una matriz reguladora de la implantación de usos y actividades, que se aplica a la totalidad de las zonas, salvo para la zona de especial protección EP1 cuyo régimen deriva a lo establecido en su artículo específico (art.77. Espacios naturales declarados). El capítulo II (artículos 86-120) desarrolla las normas de implantación de usos, construcciones e instalaciones en las zonas rurales.

Se deduce que dicha matriz se ha elaborado con la combinación de la matriz del PTS Agroforestal y las DOT; adoptando las zonas que define el plan y su pormenorización de usos. Se observan algunos resultados que no parecen ajustados respecto de la matriz de las DOT.

El régimen de autorización de usos (artículo 66.2) establece el (3) como uso prohibido y especifica que corresponde a usos que no es deseable su implantación en una zona rural. A su vez establece el (3a) como uso prohibido donde excepcionalmente podría darse el caso de admitir usos prohibidos siempre y cuando su implantación sea avalada por un informe del órgano competente que considere de manera específica la afección sobre el medio natural y la incorporación de medidas correctoras de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, planeamiento territorial e informes que emitan las administraciones competentes. No se expone la razón para recurrir a esta diferenciación (similar al sistema utilizado en la matriz del PTS Agroforestal, para un control sectorial determinado) y se deduce que incorpora en la regulación del Plan General un elemento que dificulta una clara regulación y aplicación. Como ejemplo, no único, la matriz prohíbe el uso de actividades extractivas en todas las situaciones (3) aunque con indicación (3a) en varias situaciones, sin quedar clara la regulación; además en la normativa sí se regula la posibilidad de actividad extractiva, sin una prohibición generalizada (cabe considerar que este uso las DOT lo prohíben expresamente únicamente en EP y en protección de aguas superficiales).

Se ha incorporado también una prohibición generalizada para el crecimiento apoyado en núcleos preexistentes; se prohíbe con un (3) en todas las zonas rurales. Las DOT lo prohíben en el caso de EP, Pastos montanos y Protección aguas superficiales; siendo en el resto admisible, remitido a los diferentes instrumentos que desarrollen la zona correspondiente. Con esta regulación incorporada por el plan general, se impide el crecimiento, a modo de ejemplo, del ámbito de actividades económicas de Oikia. Se ha tratado de igual modo que para el supuesto de no apoyado en núcleo preexistente; puede tratarse de un error. En todo caso, conviene revisar esta situación.

Entre los usos edificatorios, se ha incorporado como un uso específico el de establecimientos de agroturismo y casas rurales y lo señala como uso admisible en el caso de la zona de agroganadera y campiña paisaje rural de transición, regulación 3a en la subcategoría alto valor estratégico y prohibición en el resto.

Se ha prohibido totalmente la implantación de instalaciones peligrosas (en las DOT uso admisible en la zona de agroganadera y campiña, y remitido a lo desarrollado por el PTS Agroforestal que lo considera admisible en la subcategoría de paisaje rural de transición).

En la matriz propia que incorpora la normativa, se ha observado, entre otros lo siguiente: en relación a la Zona (EP2) Hábitats de Interés comunitario prioritario y (EP3) Especial protección genérica, se realiza una regulación sin remitir a la figura que le pueda corresponder; el recreo intensivo Tipo 1 (del Plan General) resulta admisible en EP3 y es en general prohibido en la matriz de las DOT; misma situación respecto de actividades agrarias y EP3 y mejora ambiental (MA); o respecto de actividad terciaria vinculado a explotación ganadera y zona forestal (F); o actividad forestal y EP3; o actividad forestal y construcciones vinculadas y MA (señala propiciado y las DOT admisible, remitido a figura

que corresponda); no se realizan las remisiones al PTS de Ríos y Arroyos recogidas en la matriz de las DOT; tampoco a la figura que le pueda corresponder en parte de las situaciones de EP y MA;

Se recogen en la columna de precisiones normativas una serie de códigos (AP1, AP4, MR, ME, ADR) que no se definen y tampoco se deducen del texto de la normativa. Los códigos (3), (3a), etc. sí se deducen de la normativa, aunque al no estar incorporados en la matriz dificulta su interpretación.

En la definición del recreo intensivo (artículo 70) diferencia entre Tipo1 y Tipo 2. Señala que en el Tipo 2 la actividad necesita construcciones, edificios o instalaciones de gran tamaño, y diferencia las siguientes: albergues, campings, caravanning, campos de golf, circuitos vehículos a motos, instalaciones deportivas al aire libre. Realiza una definición partiendo del PTS Agroforestal, aunque el PTS no hace referencia albergues y por otro lado se refiere a que implican edificios o grandes instalaciones; al reescribir la definición se considera que se ha modificado la del PTS Agroforestal y con ello no sería consecuente respecto de la definición del recreo intensivo que se realiza en el apartado 2.c.2 de la Ordenación del medio físico de las DOT (Anexo II de las Normas de Aplicación). Además, respecto de los campings, se incorpora una definición del uso que no se ajusta a las condiciones del apartado 1.b.5 Actividades turísticas y recreativas del Control de actividades del Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT (en lo referente a la condición que se establece relativa a la instalación de albergues no transportables por sus propios medios de locomoción o por vehículo automóvil).

En la definición de los usos y actividades relativos a la explotación de recursos agrarios y ganaderos (artículos 71 y 72), se recoge la previsión del uso de agroturismo y casa rural como actividades terciarias vinculadas a la explotación.

En la definición de usos y actividades relativos a la explotación de recursos forestales, la definición de actividades de transformación recoge el uso de aserraderos o producción de biomasa y pelet, que pueden superar el uso de primera transformación que el PTS Agroforestal y las DOT consideran englobado en el forestal.

En el artículo 76 relativo a los usos edificatorios define, entre otros, los siguientes: edificios de utilidad pública e interés social, caseríos, vivienda aislada vinculada a una explotación agropecuaria, vivienda aislada en suelo no urbanizable y casas rurales independientes de explotaciones agrarias o ganaderas.

Respecto de los primeros, recoge que *“Corresponde con edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural. Previamente deberán haber sido declaradas de utilidad pública o interés social”*; y recoge una relación de las modalidades consideradas. Del contraste de dicha relación con el PTS Agroforestal se ha observado que se han incorporado: piscinas naturales a equipamientos recreativos; casas rurales y hoteles a usos terciarios; e Industrias agroalimentarias de primera transformación no vinculadas a explotaciones agroganaderas.

Respecto de las industrias agroalimentarias cabe señalar que el PTS Agroforestal (artículo 31) y la DOT (2.c.3 del Anexo II) no las engloban, de entrada, en esta situación. También cabría señalar lo mismo respecto de las industrias forestales de primera transformación, aunque en este caso el Plan General ha completado la definición del PTS Agroforestal con la referencia a laminado que, genera duda sobre si, en dicho caso, podría englobarse en el supuesto de primera transformación.

Se incluye entre los usos edificatorios el de casas rurales independientes de explotaciones agrarias o ganaderas.

El artículo 99 regula los usos agrarios no profesionalizados, donde se hace referencia a superficie de parcela receptora de casetas de aperos y arcones de 1.500 m²s y 1.000 m²s respectivamente y el artículo 104 a usos ganaderos no profesionalizados, con una superficie mínima de parcela receptora de 2.000 m²s. Previamente la normativa ha regulado la parcelación mínima conforme a la unidad mínima de cultivo establecida en 1Ha y estas dimensiones no respetan este mínimo, con lo que se incorpora una regulación no ajustada.

En la regulación de los usos edificatorios (artículos 116-120), en lo que se refiere a los edificios de utilidad pública e interés social, se establece que se consolidan los existentes (siempre que no estuvieran declarados fuera de ordenación), cualquiera que sea la zona global en la que estuvieran situadas, y se posibilita su ampliación hasta un 20% de la edificabilidad actual (en ampliación preferentemente adosada). Asimismo, se prioriza su implantación en edificios preexistentes. Se establece que las permitidas por el Plan general se entienden ya declarados de interés público.

En lo relativo a caseríos, establece la posibilidad de su división horizontal hasta en un máximo de cuatro viviendas (con una serie de condiciones) y se establece que con carácter general no se permite su ampliación incluso en el caso de que estén vinculados a actividades agropecuarias; aunque sí permite en los cuerpos edificados ya construidos como establos, bordas o similares, que presentan altura superior a la de planta, aprovechar este espacio con la disposición de hasta dos plantas.

En lo relativo a vivienda aislada en suelo no urbanizable, establece que se autorizan exclusivamente en las edificaciones residenciales existentes con anterioridad (con una serie de condiciones) y se posibilita su subdivisión en hasta 3 viviendas por edificación (bajo una serie de condiciones). Recoge a su vez que se consolidan las edificaciones residenciales existentes que cuenten con un mayor número de viviendas, y que esta situación no se considera disconforme con el planeamiento. A su vez, se permite ampliaciones a través de posibilitar las mismas actuaciones que en el caso de los caseríos respecto de cuerpos edificados ya construidos como establos, bordas o similares.

VII.3. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Como nota introductoria cabe señalar que los planos de calificación global incorporan las manchas de las diferentes zonas de calificación global, así como la de los sistemas generales, pero sin identificar los sistemas generales (para ello hay que acudir a los planos de ordenación pormenorizada). Se ha observado también que no recogen el SG de la nueva instalación deportiva al sur de Puntanoeta (donde se traslada el campo actual), a su vez la agrupación de la leyenda del plano de calificación global no es coincidente con la del plano de ordenación pormenorizada.

Asimismo, no se dispone de un plano general donde estén delimitados e identificados los diferentes ámbitos de ordenación que dan lugar a las diferentes normas particulares; tampoco se ha localizado en la documentación una relación de todos los sistemas generales (salvo los cuadros del inventario de sistema general de espacios libres y sistema general de equipamiento que contiene la memoria), y ligado a ello tampoco una relación ordenada conforme a la sistematización de usos, ordenación urbanística mínima como clasificación del suelo en el que están implantados, etc.

Por otro lado, la normativa particular describe con detalle en la parte escrita las características y condiciones de cada ámbito de actuación, pero la parte gráfica no acompaña a este detalle. En lo que a la información gráfica se refiere, en general se remite a los planos de ordenación, en alguno faltaría una identificación propia del ámbito (AC-R02 p.e.), una delimitación cierta, y el dato de superficie p.e.

a) Sistema General de Comunicaciones (SGC)

El Plan General recoge los siguientes sistemas generales de comunicaciones: SG carreteras (SG viario de competencia estatal o foral; SG viario de competencia municipal y SG de aparcamiento); SG ferroviario y SG de movilidad alternativa. Este último constituido, según el art.26 de la Normativa General, por los trazados existentes o proyectados de la red peatonal y de bidegorris del municipio; aunque según la documentación gráfica serían: carril-bici existente, carril-bici en coexistencia existente y carril-bici propuesto (al respecto, se observa que la simbología adoptada dificulta diferenciar entre esos dos últimos casos).

Salvo error, se deduce que el SG de carreteras en el suelo urbano y urbanizable lo conforman exclusivamente los tramos de la N-634 que lo atraviesan y el antiguo trazado urbano de la N-634 (calle Patxita Etxezarreta y Axular ibilitokia), aunque no se grafía la calificación completada en la margen izquierda de Arroaerreka (entre final suelo urbano y encuentro con rotonda enlace variante N-634).

En cuanto a la movilidad rodada, el plan prevé una reordenación en la zona este del puerto, en el entorno de la carretera foral N-634, que incluye la modificación del enlace con la carretera a Artadi, así como del trazado de ésta en el tramo inicial. Al respecto, se estará a lo que señale el departamento foral competente.

En cuanto a la movilidad alternativa, en el Plano OE.3.4.A de Condicionantes superpuestos se recogen los recorridos de la red ciclable foral y la red local básica existentes y proyectadas del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, así como el Camino de Santiago y otras rutas peatonales como las correspondientes a la Senda del Mar.

El sistema general de movilidad alternativa de los planos de calificación recoge la red ciclable foral y la red local con su trazado ejecutado y propuestas de ampliación. Se plantea una actuación concreta en suelo urbano AEDP-01_Estazio kalea (para mejorar la conexión tanto peatonal como rodada de la zona de la estación con Aitzuri kalea) y ocho en el suelo no urbanizable: AEDP-03_Bidegorri Guascor-Playa Santiago; AEDP-04_Bidegorri Zumaia-Polígono Korta; AEDP-05_Pasarela Polígono Korta; AEDP-06_Adecuación trazado de Bidegorri; AEDP-07_Bidegorri Zumaia-Zestoa; AEDP-08_Talaimendirako bidea 1 (nuevo acceso a Talaimendi desde Juan Belmonte), AEDP-09_Oikiako industrialdealdeko bidea (desde barrio de Oikia, ampliando la carretera existente).

En lo que se refiere a la red ferroviaria, el Plan recoge como sistema general la línea de ferrocarril de Euskotren a su paso por el municipio. En la zona del puente sobre el Urola parece haber un error en el grafiado del sistema general.

En cuanto al Sistema General Portuario (AOP-01_PORTUA) incluye la delimitación que corresponde a las zonas que fueron transferidas y adscritas a la CAPV (Puertos) mediante el R.D. 2380/1982, de 14 de mayo, ampliada con la incorporación del ámbito del Faro. La ordenación (art.28 de la Normativa General) de la zona de servicio portuario se remite al vigente Plan Especial del Puerto aprobado en el año 1997 y respecto del faro señala que el régimen de usos se regula de acuerdo al artículo 72 del R.D. Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el T.R. de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y que en base a esta regulación se podrán autorizar (en supuestos determinados) usos y actividades distintos a los de señalización marítima (incluyendo excepcionalmente, por razones de interés general, el uso instalaciones hoteleras, entre otros).

b) Sistema General de Infraestructuras de Servicios

La documentación gráfica OA1-OA6 recoge infraestructuras existentes de abastecimiento de agua, saneamiento, pluviales, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas, así como puntos de actuación

propuestos. Entre otros, se recogen como existentes el depósito cercano al cementerio de Zumaia y tres depósitos en Artadi; así como la estación depuradora de Basusta y recinto de instalaciones (de Iberdrola, según identificación del plano), existente junto a la rotonda de Bedua. En esta documentación no se identifican como sistemas generales.

En la documentación de calificación global se identifican los diferentes sistemas generales de infraestructura de servicios; también se identifica como tal el garbigune existente en el polígono Korta y una instalación no concretada con precisión frente al Ekiola existente en Oikia.

Salvo error, se aprecia que no se ha identificado el depósito existente junto al cementerio; si en cambio otra construcción más cercana al cementerio, y tampoco se observa en la memoria previsión de alguna actuación específica.

a) Sistema general de equipamientos

En lo que se refiere a los equipamientos, se consolidan los existentes, salvo en el caso del campo de fútbol existente en la zona de Aita Mari que el plan general traslada al sur de Puntanoeta con el objeto de liberar el espacio que ocupa el campo y poder reordenar la trama urbana en continuidad, sin la barrera actual que supone la zona equipamental existente.

Se propone asimismo completar los equipamientos con la habilitación de una piscina natural en el espacio existente al este del Faro de Zumaia, así como incorporar en el plan general la ampliación del Museo Zuloaga (SG de equipamiento privado) conforme a estudio de detalle aprobado por el ayuntamiento. Se trata en ambos casos de equipamientos en suelo no urbanizable.

De la documentación no se han deducido otras previsiones.

b) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGEL)

En cuanto a la red del sistema general de espacios libres (SGEL), el Plan consolida los espacios libres existentes en el casco urbano central, descalifica superficies así calificadas en el suelo no urbanizable y propone nuevas superficies.

Existen espacios libres que se encuentran en la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT): como Gernikako parkea o superficie al este de Astilleros Balenciaga; así como otros espacios como las playas o la zona dunar, de usos equivalente pero no calificadas como tal SGEL.

A los efectos de acreditar el cumplimiento del estándar de sistema general de espacios libres (SGEL) el plan general diferencia las superficies calificadas como SGEL en computables y no computables. Son no computables las superficies coincidentes en DPMT y las calificadas en suelo no urbanizable.

Según se desprende del contraste de la propuesta y de la documentación escrita y gráfica del documento de información del expediente (que recoge una tabla de inventario que refleja aquéllos que ya han sido obtenidos o cedidos), se observa lo siguiente, respecto de la ordenación vigente.

En suelo no urbanizable (y por tanto considerado como SGEL no computable), el Plan:

- Descalifica la superficie del SG-01 Faro y acantilados de Inpernupe (cuya superficie consta parcialmente en el citado inventario) y el SG-20 Parque Talaimendi.
- Consolida, con ajuste de superficie, el espacio libre que consta en el citado inventario como EL-05 Artadi, y se conforma el ELSO-101_Gi-3811 (99.002,00 m²s) que corresponde a parte de la superficie del vigente SG-19 Parque Artadi.

- Califica una nueva superficie: ELSO-102 Sagarbidea (4.979,00 m²s).

En suelo urbano o urbanizable (y por tanto considerado como SGEL computable), el Plan:

- Consolida, entre otras, las siguientes superficies de SGEL preexistente en el suelo urbano, con algunos reajustes (la identificación recogida corresponde al nuevo Plan) y que constan en el citado inventario: ELSO-02_Plaza Amaia (4.746,00 m²s); ELSO-04_Plaza Eusebio Gurrutxaga (3.456,00 m²s); ELSO-05_Plaza Ignacio Zuloaga (1.100 m²s); ELSO-06_Zona Baleike Kultur Elkartea (16.347,00 m²s).
- Califica como SGEL; con algunos reajustes; entre otros, las siguientes superficies calificadas como sistema local de espacios libres o de coexistencia en las vigentes NNSS (la identificación recogida corresponde al nuevo Plan): ELSO 01_Juan Belmonte (1.979,00 m²s); ELSO-07_Plaza centro de aprendizaje Zumaiena Ikastetxea (1.492,75 m²s); ELSO-08_Plaza Centro de salud de Zumaia 1 (1.535,00 m²s); ELSO-09_Plaza Centro de salud de Zumaia 2 (987,00 m²s); ELSO-10_Alai Auzategia (8.218,00 m²s); ELSO-11_Avda. Victoriano Arrate (4.509,00 m²s); ELSO-13_Oikia Plaza 1 (634,00 m²s), ELSO-14_Oikia Plaza 2 (332,00 m²s); ELSO-16_Ensanche Estación (5.999,00 m²s).
- Califica nuevas superficies de SGEL en suelo urbano y urbanizable; entre otras: ELSO-12_Polígono Korta (17.330,00 m²s); ELSO-15_Oikia Plaza 3 (256,00 m²s); ELSO-17_Estazioa (195,00 m²s); ELSO-18_Estazio kalea (1.188,00 m²s); en Oikia (657,02 m²s); en el casco Arrotokieta-San José (598,27 m²s); en Urola Plaza-Guascor (13.395,59 m²s); en Puntanoeta ligado a la actuación de Aita Mari (3.673,62 m²s); Errementerikoa en Oikia (720,00 m²s); Puntanoeta (2.162,18 m²s) y Narrondo (2.328,02 m²s).

Conforme a la tabla desglosada de los sistemas generales de espacio libre computable que contiene la memoria, la superficie de SGEL que queda calificada en el plan general es de 71.062,75 m²s en suelo urbano consolidado, 19.846,01 m²s en suelo urbano no consolidado y 4.490,20 m²s en suelo urbanizable; sumando un total de 95.398,96 m²s (sin contabilizar la superficie de suelo no urbanizable, ni la de DPMT)

Respecto de esta cifra resultante, se ha observado que no coincide con el apartado de la memoria dedicado a la justificación del cumplimiento del estándar mínimo establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, donde toma como dato de referencia una superficie acreditada de 96.216,91 m²s.

Las superficies de los dos SGEL en suelo urbano y DPMT corresponden a Gernikako Parkea y a espacio junto a Astillero Balenciaga. No están identificados en el Plano de Calificación Global OE.2 sino en el de Ordenación Pormenorizada OP.1. En el plano OE.2 se refleja la delimitación de Zona Portuaria (estas dos superficies de SGEL se localizan dentro de dicha zona portuaria). Los SGEL están representados en el plano OE.2, pero sin identificación.

c) Asentamientos Residenciales

La calificación global distingue entre Zona Residencial Núcleo Principal Suelo Urbano y Zona Residencial Asentamiento Rural (Artadi y Oikia).

Según la memoria del documento, la propuesta del PGOU computable a efectos de la cuantificación residencial de acuerdo con los criterios de la DOT es de 863 viviendas, distribuidas de la forma siguiente: 680 viviendas en nuevas actuaciones ordenadas (sin contabilizar 33 viv. resultantes de actuaciones de dotación; 19 existentes); 16 viviendas en actuaciones aisladas y 167 viviendas en ámbitos en desarrollo pendientes de edificación (143 viv. en APD-01_Torreaga y 24 viv. en APD-02_Juan Belmonte).

Los nuevos desarrollos residenciales de mayor entidad se producen en los dos ámbitos de suelo urbanizable residencial propuestos por el plan (AI-SUS-R10_PUNTANOETA y AI-SUS-R11_NARRONDO), y en los suelos urbanos no consolidados de AI-SUNC-R06_UROLA PLAZA-GUASCOR y AI-SUNC-R07_AITA MARI. Son también importantes, en relación con el emplazamiento en el que se desarrollan, las actuaciones PE-R01_ERREMENTERIKOA y AI-SUNC-R08 OIKIA previstas en Oikia; así como las actuaciones aisladas de Artadi. Los restantes desarrollos se proponen distribuidos en diferentes emplazamientos del suelo urbano.

Las actuaciones más relevantes en cuanto a suelo residencial son las siguientes:

- Puntanoeta (suelo urbanizable). Situado al sur del desarrollo existente entre el río Narrondo y la variante de la N-634. Se corresponde con el Sector 1 Puntanoeta II de las vigentes NNSS, aunque con delimitación modificada (expone la memoria que en atención al PTS de Zonas Húmedas y a la vegetación presente). La actuación prevé un total de 150 viviendas; todas viviendas de protección social (VPS); y se acompaña con el traslado del campo del fútbol de Aita Mari a este emplazamiento.
- Narrondo (suelo urbanizable). Se localiza en el límite con Zestoa, al norte del barrio de Narrondo en el entorno del meandro de Arroaerrea. Se expone como finalidad el completar el barrio con un mínimo de carácter residencial y mejorar el nivel dotacional y el acceso. Se prevé un total de 80 viviendas: 46 VPS, 16 viviendas de protección tasadas (VPT) y 18 viviendas libres (VL).
- Urola Plaza-Guascor (suelo urbano no consolidado). Se trata de un ámbito discontinuo que se emplaza parte en la zona antiguamente ocupada por Guascor (al norte del río Urola en el entorno de la N-634) y parte entre el ámbito en ejecución de Torreaga y la Plaza Urola (al sur del río Urola). En esta parte sur se propone una calificación de actividades económicas a residencial, con la previsión de un total de 138 viviendas: 26 VPS, 16 VPT y 86 VL.
- Aita Mari (suelo urbano no consolidado). Se trata de un ámbito discontinuo que desarrolla en Aita Mari el programa residencial ligado al traslado del campo de fútbol aquí existente a nuevo emplazamiento al sur de Puntanoeta. Se prevé un total de 160 viviendas: 60 VPS, 38 VPT y 160 VL.
- Oikia (suelo urbano no consolidado). Se proponen dos ámbitos; uno (Errementerikoa) cuya ordenación pormenorizada se remite al Plan Especial y otro ordenado pormenorizadamente por el plan general (R08 Oikia). En el primero se prevé un total de 54 viviendas (36 VPS y 18 VPT) y en el segundo 14 viviendas, todas ellas VL.
- Arrangoleta y Estazioa C en el suelo urbano no consolidado. Dos ámbitos con un total de 23 viviendas, todas ellas VL.

El resto de las actuaciones previstas en el suelo urbano, pretenden colmatar vacíos y parcelas edificables en espacios residuales o el refuerzo y ampliación de los equipamientos existentes y actuaciones en movilidad como reordenación de tráfico, mejoras de las redes peatonales y ciclistas.

Se proponen, asimismo, 14 actuaciones de dotación (AD) con incrementos de edificabilidad residencial y del número de viviendas distribuidas entre el casco urbano (10 AD que conllevan incremento de 10 viviendas) y en el barrio de Oikia (4 AD que conllevan un incremento de 2), que pretenden reforzar y redensificar la trama urbana del casco, de la zona de San Telmo, de la zona de Jadarre y de Oikia. Así como actuaciones aisladas (AA), como en el caso de Artadi, con 7 AA para un total de 13 viviendas.

El incremento de edificabilidad residencial propuesto y las previsiones del número de viviendas (el dato de número es orientativo) se resumen en los siguientes cuadros:

Viviendas previstas en Actuaciones Integradas 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

*Sin contabilizar viviendas existentes (14: 4, 7 y 3 respectivamente)

Viviendas previstas en SUNC (ordenación pormenorizada remitida a Plan Especial a redactar):

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 SUNC de Actuaciones de Dotación:

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

*Sin contabilizar viviendas existentes (19 en total)

Suma un incremento de edificabilidad residencial total propuesto de 73.026,51 m²t en actuaciones integradas y de dotación, en suelo urbano y urbanizable; así como una edificabilidad residencial de 2.249, 60 m²t (13 viviendas) en las 7 actuaciones aisladas previstas. Suma un total de 75.276,11 m²t.

Existe asimismo la previsión de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado (PS-MO1_TXIKIERDI) de calificación global mixto (industrial-terciario-residencial) en el cual se plantea un destino mayoritario de actividades económicas (destino suelo: 85% actividades económicas y 15% residencial). Se establece un porcentaje de edificabilidad (0,65% m²t/m²s en el primer uso y 0,45 m²t/m²s en el residencial, aunque se señala que podrán ajustarse.

d) Actividades económicas

El nuevo plan propone continuar el desarrollo de los ámbitos ya iniciados que proceden del planeamiento vigente. Son los ámbitos del suelo urbano consolidado como Basustabidea (AC-AE01), GKN Driveline (AC-AE02), Oikiako Industrialdea (AC-AE03) o el polígono Korta. (AC-AE04).

En el caso de Basustabidea se prevé una actuación específica de ejecución de dotación pública para la ejecución de pabellón destinado a la brigada municipal. En el caso de GKN Driveline (gran parcela industrial ocupada por una gran edificación y espacio privado hasta Arroaerrea con paso peatonal abierto) se recogen condiciones de la edificación y se señala que se trata de un ámbito indivisible.

En el caso de Oikiako Industrialdea (superficie 13,08 Ha según Udalplan) se establece también una ordenación pormenorizada sobre un plano que grafía edificación existente, aunque no refleja la realidad actual donde se observa que el ámbito está en la actualidad prácticamente libre de edificación (es reciente el derribo de la edificación principal preexistente: XEY).

- La memoria señala que la ordenación es remitida al Plan Parcial del sector 7 y resto de documentos que sirvieron para su desarrollo y que se incorporan al PGOU.
- En realidad, la norma particular establece la ordenación pormenorizada global y la de cada una de las 8 parcelas en las que está actualmente dividida, y señala como edificabilidad máxima para las parcelas 1 y 2 la materializada en el momento de aprobación definitiva del PGOU, pero al no existir ya edificio, faltaría concretar cuál es dicha edificabilidad.
- Establece que el ayuntamiento redactará un PE de desarrollo de medidas específicas (posibles afecciones al río Urola y espacios de transición entre los espacios protegidos y el suelo urbano, en la línea de protección del ZEC de la Ría del Urola).

Se trata de un ámbito que conlleva una importante disponibilidad de superficie.

En el caso del Polígono Korta (A.2.4 AC-AE04_POLIGONO KORTA) se consolida lo existente y se establecen dos condiciones particulares; una para el caso de la parcela HZSO-05 que corresponde al garbigne de Zumaia habilitado en el polígono, y otra para establecer condiciones de edificación (PB+6) destinada a ZPTS-02 Sistema Local Dotaciones Públicas Polivalente en la entrada al polígono. Respecto de las condiciones relativas de la parcela HZSO-05 no hace referencia a que se superpone sobre superficie de Mejora Ambiental MA-2.4 de la Zona Húmeda A1G2 Ría del Urola ordenada por el PTS de Zonas Húmedas; al igual que el SGEL de este emplazamiento.

Propone también una actuación específica AI-R06_UROLA PLAZA-GUASCOR (en SUNC) que plantea la renovación de parte de los tejidos edificados para actividad económica ya obsoletos. Recalifica para uso residencial el extremo oeste del polígono Basustabidea, formalizando en continuidad con el ámbito de Torreaga en ejecución un remate del tejido residencial. Esta actuación (discontinua) interviene también en la otra margen del río Urola (en el entorno de la N-634) proponiendo la ubicación de pabellones para usos mixtos de actividad económica.

En la zona de Oikia, se mantiene también la ordenación prevista en las NNSS de desarrollo de otro sector de actividades económicas: APD-AE01_IGARTZA. Cabe señalar al respecto que la documentación gráfica mantiene su condición de suelo urbanizable y en la norma particular se señala

que se trata de suelo urbano; pero se trata de un ámbito no desarrollado, salvo una edificación construida. Superficie total: 67.917,46 m²s, con una superficie disponible aproximada de 3,40 Ha.

Finalmente, prevé, tres ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado.

- Por un lado, a modo de suelo de oportunidad, el ámbito previamente mencionado de PS-MO1_TXIKIERDI, de 41.982,52 m²s de superficie y calificación global mixto (industrial-terciario-residencial) en el cual, conforme a las magnitudes reflejadas se plantea un destino mayoritario de actividades económicas (destino suelo: 85% actividades económicas y 15% residencial). Se plantea como uno de los objetivos el legalizar y ordenar los suelos que actualmente están ocupados por un establecimiento industrial en activo. Se trata de un emplazamiento para el que las NNSS vigentes plantearon un desarrollo mixto, aunque esta propuesta quedó suspendida en el acuerdo de aprobación definitiva.
- Por otro lado, una superficie libre existente al este del barrio de Oikia; entre la carretera de Oikia GI-3760 y Oikiako Industrialdea (Xey); donde se proponen dos ámbitos contiguos PS-AE0_BIALEA I y PS-AE02_BIALEA II que suman una superficie de 61.684 m²s (46.937 m²s Bialea I y 14.747 m²s Bialea II). El ámbito menor BIALEA II se plantea adosado a la carretera, con una calificación global de actividad económica terciaria y una edificabilidad de 0,55 m²t/m²s (equivale a 8.110 m²t). El ámbito mayor BIALEA I se propone con calificación global actividad económica (industrial terciaria) y edificabilidad de 0,65 m²t/m²s (equivale a 30.509 m²t).

Del conjunto de las actuaciones previstas en la zona de Oikia, cabe tener en cuenta que se trata de un emplazamiento seleccionado por el PTP de Urola Kosta; aunque de los datos deducibles de la situación actual de los ámbitos de actividad económica ya existentes en este emplazamiento, con amplia disponibilidad de suelo (aunque de los datos de las normas particulares no se deduce un dato concreto de la superficie disponible), y en base a la memoria justificativa del plan general, no se desprende la necesidad de recurrir a ampliar el suelo de actividades de Zumaia con esta delimitación de Bialea I y Bialea II.

Por otro lado, tampoco se deduce la razón de recurrir a esta subdivisión en dos ámbitos diferenciados. Entre otros, puede conllevar la no viabilidad de tramitar un proyecto de sectorización independiente para el ámbito menor (Bialea II), dado que conllevaría plantear un crecimiento urbanístico no apoyado en núcleo preexistente.

Respecto de la previsión del ámbito de Txikierdi, se observa que la propuesta de un uso mayoritario industrial-terciario no se ajusta a la ordenación del PTP vigente. El PTP sí prevé este emplazamiento como parte del desarrollo entre Zumaia y Arroa Bekoa en Zestoa, pero lo identifica como intervención estratégica relacionada con la necesidad residencial, y de la distribución de porcentajes de usos previstos en este ámbito mixto, se desprende que podría resultar un ámbito con predominio industrial o terciario.

Respecto de estas diferentes actuaciones, que hacen referencia al uso terciario, cabe considerar la regulación establecida en la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales que categoriza Zumaia como municipio de categoría B (municipios de centralidad comarcal. Para estos municipios la ley define como grandes establecimientos comerciales los que cuentan con una edificabilidad urbanística de 2.500 m²t y 1.800 m² de superficie de venta.

VII.4. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO CULTURAL.

El documento formula un Catálogo urbanístico de protección del patrimonio cultural del municipio que identifica el conjunto de bienes inmuebles de naturaleza arqueológica y arquitectónica susceptibles de protección, conservación y puesta en valor por atesorar y reunir algunos de los valores

de naturaleza cultural descritos en el artículo 2 de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco (modificada por la Ley 14/2023, de 9 de mayo).

Realiza una clasificación de zonas respecto de los bienes del patrimonio arqueológico, una diferenciación de tipologías respecto de los bienes del patrimonio arquitectónico y recoge la previsión del procedimiento para la modificación del catálogo.

Incorpora un inventario de los bienes incluidos en el catálogo y recoge los diferentes niveles de protección y categorías de protección, así como el régimen de protección. Régimen común y régimen específico de los siguientes: Camino de Santiago; Patrimonio arqueológico; Patrimonio arquitectónico. Incorpora también fichas de los elementos del catálogo del patrimonio arquitectónico agrupados en Bien cultural de protección especial, Bien cultural de protección media, Bien cultural de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 y Bien cultural de protección municipal.

En lo que se refiere a la identificación en los planos de la documentación gráfica, están recogidos en los siguientes planos: Plano OE.3.5.A “Otros Condicionantes Superpuestos” recoge el Patrimonio arqueológico; Plano OK.1.1 “Patrimonio arquitectónico” (planos OK.1.1.A, OK.1.1.B OK.1.1.C). En este último, la leyenda recoge también en su relación el Patrimonio natural (Especie y porte destacable; Porte destacable), aunque no se localiza que en plano se identifique algún elemento; tampoco en el documento del catálogo.

Se ha dado traslado del documento al Departamento de Cultura y Política Lingüística para su valoración.

VIII. VALORACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL EXPEDIENTE AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

VIII.1. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. Medio Físico

1. Categorización del suelo no urbanizable

El Plan General define en los artículos 77 a 84 de la normativa general, las Zonas Rurales de la calificación global del Suelo No Urbanizable. La denominación de las zonas rurales se corresponde, en principio con las categorías de ordenación establecidas por las Directrices de Ordenación Territorial.

En cuanto a la zona de especial protección, ésta se subdivide en las zonas de Especial Protección correspondientes a los espacios naturales protegidos declarados, Biotopo protegido del tramo litoral Deba-Zumaia, ZEC de la Ría del Urola, Humedal A1G2 Ría del Urola (Zumaia). Lugares de Interés Geológico y suelos de especial protección del PTS de Protección y Ordenación del Litoral, además de otras zonas definidas como Especial Protección por el PGOU.

En el plano de calificación global del suelo no urbanizable OE 2.3. se ha grafiado, por una parte, la zonificación del PORN del Biotopo del tramo litoral Deba-Zumaia, identificándose en la leyenda como “información complementaria”. Por otra parte, se han recogido de manera superpuesta al resto de categorías de ordenación del suelo no urbanizable las delimitaciones de los espacios naturales protegidos declarados (Biotopo, ZEC, Hábitats de interés comunitario, LIG). A este respecto cabe señalar que el artículo 3.4.a.2 de las normas de aplicación de las DOT establecen que en el caso de que se halle algún espacio protegido por sus valores ambientales, éste incorporará la zonificación y regulación de usos recogida en la legislación sectorial específica de los mismos. Por lo tanto, deberá trasladarse la zonificación y regulación de usos acorde con lo establecido en el PORN del Biotopo del tramo litoral Deba-Zumaia, eliminando la consideración de información complementaria y formando

parte de la zonificación del suelo no urbanizable del PGOU. En relación con la superposición de las zonas rurales definidas por el PGOU con la delimitación de los espacios naturales declarados, conlleva la dificultad en la lectura del plano. En el caso de que se consideren como zonas rurales de especial protección deberán reflejarse así en el plano de calificación global y la delimitación de los espacios trasladarse al plano de condicionante superpuesto de Infraestructura Verde.

En relación con los suelos recogidos por el PTS de Protección y Ordenación del Litoral como especial protección al norte del faro, no se han reflejado en el plano de calificación global, por lo que deberá subsanarse este aspecto.

En lo que se refiere a la categoría de Mejora Ambiental, el PGOU recoge esta zonificación sin establecer diferenciación de dicha categoría respecto al PTS de Protección y Ordenación del Litoral y el PTS de Zonas Húmedas. Deberán identificarse adecuadamente las diferentes categorías de mejora ambiental, debiendo remitirse también en la normativa a las regulaciones correspondientes a dichos instrumentos.

En relación con los ámbitos delimitados en suelo no urbanizable y con ordenación particular, cabe señalar lo siguiente:

- AOP 03 Playa Santixo y AOP 04 Museo Zuloaga: sistema general proveniente de las NNSS revisadas y ordenado por Plan Especial. El documento señala que asume las determinaciones de dicho Plan Especial, al que se incorpora el estudio de detalle para la ampliación del Museo Zuloaga, objeto, asimismo de ordenación particular AOP 04. El Plan Especial identifica la parcela AIN 1 Finca Zuloaga como parcela mínima e indivisible, sin embargo, el PGOU diferencia dicho ámbito de la Casa-museo como ámbito diferenciado. En el caso de que conformen sistemas generales diferenciados, deberá definirse correctamente el ámbito del sistema general de la playa Santixo y del ámbito del Museo Zuloaga y en su caso del plan especial e incorporarse las determinaciones vigentes del mismo a la normativa del PGOU.
- AOP 05 Santa Lucia: el ámbito objeto de ordenación no podrá ser menor que la superficie de unidad mínima de cultivo establecida para Gipuzkoa. Además, este uso en suelo no urbanizable deberá obtener la declaración de interés público por resolución de la diputación foral de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el artículo 4 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes.
- AOP 06 Basusta: El PGOU asume la ordenación del plan especial redactado para la implantación del camping y otorga al ámbito un parámetro de edificabilidad de 0,15 m²t/m²s, sin embargo, se desconoce cuál es la edificabilidad materializada existente y las posibilidades reales de crecimiento del camping. Las edificaciones consolidadas en el ámbito difieren, además, de lo grafado por el plan especial, por lo que deberían definirse adecuadamente las edificaciones existentes y consolidadas y la capacidad real de ampliación del camping.

2. Condicionantes superpuestos.

En relación con los condicionantes superpuestos, se ha observado que la sistematización realizada en la normativa no es totalmente coincidente con la realizada en los planos. Entre otros, el Plano OE.3.2.A de Infraestructura verde recoge la “Propuesta de infraestructura verde para Gipuzkoa” -refleja Zona de Interés para la Funcionalidad Ecológica (ZIFE) y Áreas de Mejora- pero en el articulado no se realiza referencia alguna. Asimismo, el condicionante “Habitats de Interés Comunitario” se identifica como de Infraestructura Verde en articulado y como “Otros condicionantes” en Plano OE.3.3.A.

Por otra parte, se observa que en lo que se refiere a Condicionantes superpuestos relativos a riesgos naturales y cambio climático, no se han recogido condicionantes relativos al cambio climático como

pueden ser las zonas inundables por el incremento del nivel del mar. Dichas zonas han sido definidas por el proyecto Kostaegoki y el PTS de Protección y Ordenación del Litoral actualmente en revisión, por lo que se recomienda que se tengan en consideración.

El artículo 4.7 de las normas de aplicación de las DOT establece para el planeamiento urbanístico que deberán considerarse parte de la infraestructura verde local los sistemas generales de espacios libres, así como los espacios protegidos y los corredores ecológicos. El documento no ha incluido los espacios libres y parques delimitados, ni los corredores ecológicos como parte de la infraestructura verde del municipio, aspecto que deberá ser subsanado.

En cuanto a la regulación de usos de los condicionantes definidos, ésta no se ha trasladado a la matriz de regulación de usos y actividades, por lo que deberá corregirse este aspecto, recogiendo dicha regulación de usos y remitiendo, en su caso, a los instrumentos de ordenación territorial o a la normativa de referencia.

3. Regulación de usos en suelo no urbanizable.

El régimen de usos para el suelo no urbanizable se define en el Título IV de las normas generales del Plan, incorporando una sistematización de usos y una matriz reguladora de la implantación de usos y actividades.

En lo que se refiere a la regulación de las zonas de especial protección, no se han recogido en la matriz la zona de Especial Protección EP1, que en el artículo 77 se remite a los instrumentos de ordenación específicos de los espacios naturales protegidos. Tampoco se ha recogido una diferenciación de las zonas de Especial Protección ni de las diferentes zonas de Mejora Ambiental del PTS del Litoral y del PTS de Zonas Húmedas, debiendo corregirse este aspecto remitiéndose a la normativa de los instrumentos correspondientes.

La matriz de usos recoge una columna de precisiones normativas con una serie de códigos (AP1, AP4, MR, ME, ADR) que no se definen y tampoco se deducen del texto de la normativa. Deberá aclararse este aspecto y regularse adecuadamente tanto en la normativa como en la matriz de usos.

El régimen de usos definido en el artículo 66 establece una regulación de usos, propiciados, admisibles y prohibidos, especificando un uso 3a, como *“uso prohibido donde excepcionalmente podría darse el caso de admitir usos prohibidos siempre y cuando su implantación sea avalada por un informe del órgano competente que considere de manera específica la afección sobre el medio natural y la incorporación de medidas correctoras de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, planeamiento territorial e informes que emitan las administraciones competentes”*. Se entiende que se ha establecido este tipo de regulación de forma análoga a la establecida por el PTS Agroforestal, sin embargo, deben evitarse desde el PGOU las referencias a informes de otros órganos que no estén previstos en la legislación vigente.

Se ha observado que algunos usos se han prohibido en todas las zonas rurales definidas por el PGOU, como pueden ser los usos y actividades de transformación vinculados a las explotaciones ganaderas, práctica de la actividad extractiva y los usos constructivos vinculados, los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes y las instalaciones peligrosas. En el caso de los crecimientos apoyados, su prohibición total podría dar lugar al cuestionamiento de cualquier ampliación del suelo urbano o urbanizable, lo que supondría un importante bloqueo en el desarrollo del modelo del municipio. En cuanto a la prohibición de transformaciones de explotaciones ganaderas, puede comprometer el desarrollo de la actividad. Por otra parte, la prohibición de instalaciones peligrosas en todo el municipio, no se considera recomendable ya que puede resultar en el bloqueo de iniciativas

supramunicipales y/o comarcales, ya que se trata de usos que se desarrollan en el suelo no urbanizable. Por ello, se considera que debería justificarse su incompatibilidad y reflexionarse sobre la prohibición de estos usos y analizar la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, y establecer las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas en cada caso.

En cuanto a la definición y regulación de algunos se deberán realizar los siguientes ajustes:

- Recreo intensivo: diferencia dos modalidades, diferenciando para el tipo 2 albergues, campings, caravanning, campos de golf, circuitos de vehículos a motor e instalaciones deportivas al aire libre. El PTS Agroforestal realiza una sistematización similar, sin embargo, no incluye los albergues. Deberá adecuarse la definición del uso de recreo intensivo de acuerdo con las DOT y el PTS Agroforestal.
- Campings: se establece una definición del uso que no se ajusta a lo establecido en el apartado 1.b.5 de las Normas de Aplicación de las DOT en lo referente a la condición de albergues no transportables por sus propios medios de locomoción. Deberá adecuarse esta definición.
- Por otra parte, la normativa del plan define en el artículo 95 los albergues como edificio destinado a actividades recreativas propias del excursionismo, montañismo, y con una edificabilidad máxima de 120 m². Las características con las que se han definido se asimilan más a las de un refugio de montaña. Sin embargo, en otros apartados de la normativa se incluyen como usos terciarios o usos turísticos. Deberá aclararse y adaptarse la regulación de dicho uso.
- En cuanto a los edificios de utilidad pública e interés social, el Plan recoge la definición dada por las DOT y el PTS Agroforestal, ampliando la definición de usos de este último, incluyendo piscinas naturales en los equipamientos recreativos, los usos de casa rural y hotel a los usos terciarios, e industrias agroalimentarias de primera transformación no vinculada a explotación. Respecto a este último uso, tanto las DOT como el PTS Agroforestal lo definen como industrias agrarias, con su propia regulación.
- En cuanto a la casa rural y hotel definidos como edificios de utilidad pública e interés social, cabe señalar que deberán ajustarse a lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo respecto a los usos en suelo no urbanizable.
- Por otra parte, el Plan señala que las edificaciones permitidas por el Plan General se entienden declaradas de interés social. A este respecto cabe señalar que deberán disponer declaración expresa conforme al artículo 28.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y haber sido construidas conforme a licencia.
- El Plan define las industrias forestales de primera transformación como industrias agrarias, sin embargo, incluye la referencia a laminados, que se considera una actividad industrial y que no necesariamente debe estar en suelo no urbanizable, siendo más apropiada su ubicación en suelos de actividades económicas.
- Agroturismos y casas rurales, se han definido como uso específico y se señala como uso admisible en agroganadera y campiña paisaje rural de transición, y 3a en alto valor estratégico. A este respecto, el PTS Agroforestal únicamente prevé los agroturismos como construcción auxiliar de la actividad agraria, por lo que deberá adaptarse esta regulación.
- Usos agrarios no profesionalizados y usos ganaderos no profesionalizados: se define una superficie de parcela receptora de 1.500 m² y 2.000 m² respectivamente para casetas de aperos, inferior a la unidad mínima de cultivo. Deberá corregirse este aspecto ajustándose a la unidad mínima de cultivo.

- Vivienda aislada en suelo no urbanizable. Se posibilita su subdivisión en hasta 3 viviendas, y consolida los edificios con mayor número de viviendas, señalando que no son disconformes con el planeamiento. Siendo la vivienda aislada un uso prohibido por la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, se trata, en cualquier caso, de un uso disconforme con el planeamiento, por lo que se podrán establecer condiciones para su mantenimiento y conservación, pero no podrán ampliarse, ni subdividirse las viviendas existentes.
- Caserío. Se posibilita en general su división horizontal hasta un máximo de cuatro viviendas. Conforme al apartado 1.b.3.d del Anexo II de la normativa de las DOT, la previsión de la división horizontal posibilita duplicar el número de viviendas existentes sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío. No se posibilita un número de cuatro viviendas en todos los supuestos.

b) PTP de Urola Kosta

El PTP de Urola Kosta propone un modelo territorial que singulariza a Zumaia como municipio de crecimiento selectivo e incluye Txikierdi y Narrondo como áreas de transformación urbana y Oikia como hábitat alternativo. Txikierdi y Narrondo se incluyen dentro de área preferente de nuevo desarrollo residencial de alta densidad “ensanche sur de Zumaia hasta Arroa-bekoa en Zestoa”; área que se plantea en continuidad desde Aita Mari hasta Narrondo.

La propuesta del plan general respecto de Narrondo no es en principio disconforme con esta previsión, aunque al plantear en Txikierdi un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado con un uso prioritario de actividades económicas, y con unas determinaciones que pueden reducir incluso la previsión residencial apuntada en su norma particular, puede conllevar que el resultado conjunto no sea acorde con esta actuación estratégica del PTP. Por un lado, porque el PTP destina esta área de desarrollo a un uso residencial (ya destina otros emplazamientos a actividades económicas) y, por otro lado, porque puede conllevar una ruptura de continuidad respecto de la trama urbana de Zumaia y resultar Narrondo un crecimiento no apoyado en trama urbana existente.

El plan general incorpora esta propuesta de Txikierdi, que se considera no es acorde al PTP, sin una mínima aportación de las razones de la misma, de la consideración que se haya realizado respecto de la ordenación del PTP, etc. Propuesta que, por otro lado, está ligada en el conjunto del PTP a la actuación de transformación de Narrondo.

Cabe señalar también que el PTP identifica este entorno de Narrondo como ámbito donde es preciso propiciar la redacción de un plan de compatibilización que coordine, evalúe y programe las múltiples acciones a llevar a cabo para el desarrollo completo. Al respecto, el plan general no incorpora la previsión de esta compatibilización que se considera importante, tendiendo en cuenta, además, que se plantea un desarrollo residencial de un total de 80 viviendas que conlleva una importante transformación.

Respecto de la propuesta del PTP para el parque periurbano de Eskabazo, se ha comprobado que el plan general no incorpora previsión al respecto, pero tampoco incorpora actuaciones que puedan obstaculizar su implantación, por lo que se considera acorde al PTP.

En cuanto a la cuantificación residencial, el PTP prevé una cifra de cuantificación con una horquilla entre 1.600 y 2.100, siendo la capacidad residencial prevista por el nuevo PGOU de 896, incluidas las actuaciones de dotación. Cabe señalar que esta previsión también es inferior a la cuantificación máxima de 1.323 viviendas prevista por las DOT y recogida en el apartado VI.1 del presente informe.

Respecto de la cuantificación de las reservas de suelo para actividades económicas prevista por el PTP. El PTP no recoge unas cifras determinadas, pero señala a Zumaia como municipio de interés preferente y, además, prevé el emplazamiento del polígono Oikia como intervención estratégica a nivel del ámbito territorial Costa Oeste del PTP.

Al respecto, la propuesta del plan general de prever suelo urbanizable no sectorizado en este emplazamiento se considera en principio acorde con el PTP, aunque de los datos deducibles de la situación actual de los ámbitos de actividad económica ya existentes en este emplazamiento, con amplia disponibilidad de suelo (aunque de los datos de las normas particulares no se deduce un dato concreto de la superficie disponible), y en base a la memoria justificativa del plan general, no se desprende la necesidad de recurrir a ampliar el suelo de actividades de Zumaia con esta delimitación de Bialea I y Bialea II.

Cabe considerar también que las tres actuaciones planteadas de suelo urbanizable no sectorizado hacen referencia expresa al uso terciario y al respecto el PTP señala como dotación comercial de ámbito territorial entre otros centros urbano el de Zumaia, y señala expresamente que no se prevé la implantación de nuevos equipamientos comerciales de gran tamaño en el área funcional. Al respecto cabe considerar la regulación establecida en la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales que categoriza Zumaia como municipio de categoría B (municipios de centralidad comarcal. Para estos municipios la ley define como grandes establecimientos comerciales los que cuentan con una edificabilidad urbanística de 2.500 m²t y 1.800 m² de superficie de venta.

Finalmente, se observa que las actuaciones aisladas pendientes de ejecutar en Artadi (más precisamente las que están previstas en su parte inferior) pueden afectar a las condiciones de Artadi que han llevado a su singularización como Área de especial Interés Paisajístico en el catálogo del paisaje del PTP, por lo que se recomienda incorporar en la normativa particular condiciones que permitan la protección de su valor paisajístico actual.

c) PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

El nuevo desarrollo propuesto al oeste de Zumaia, en Narrondo se sitúa en un meandro de Arroaerreka de nivel I (con una superficie de cuenca entre 10-50 Km²). Respecto de un lado será margen de ámbito desarrollado y respecto del otro (lado oeste) margen en ámbito rural. El resto del desarrollo propuesto en Narrondo y Txikiardi se sitúa en “márgenes de ámbitos desarrollados”, salvo un tramo de margen rural (margen derecha) entre Narrondo y Txikiardi. Asimismo; tanto en Narrondo como en Txikiardi, parte del cauce está cubierto.

El nuevo desarrollo de Puntanoeta se desarrolla en parte en margen con potencial de nuevos desarrollos, al igual que la ampliación posibilitada de la edificación de actividades económicas GKN. El resto de Puntanoeta, así como el resto de actuaciones (como Aita Mari) de esta zona de ensanche. Todos ellos en margen de Arroaerreka de nivel I (con una superficie de cuenca entre 10-50 Km²).

El nuevo desarrollo de Urola Plaza se sitúa en margen de ámbito desarrollado del río Urola de nivel IV (con una superficie de cuenca entre 200-400 Km²).

Las actuaciones en suelo no urbanizable del Museo Zuloaga y de Santa Lucía se emplazan en margen de Santiago erreka de nivel 0 (con una superficie de cuenca entre 1-10 Km²). en el caso de la edificación de Santa Lucía (según se desprende de Geoeuskadi) en zona de protección de aguas superficiales).

Los retiros definidos para estos niveles de cuenca son los siguientes:

Nivel cuenca	Ámbitos desarrollados		Ámbitos con potencial de nuevos desarrollos	
	Con línea de deslinde ó ribera del mar definida	Sin línea de deslinde definida	Retiro edificación	Retiro urbanización
IV 200<C<400 Km ²	15	22	26	11 (16)
I 10<C<50 Km ²	10 m	12 m	12 m	2 (4) m
0 1<C<10 Km ²	10 m	12 m	12 m	2 (4) m

No obstante, en las actuaciones que se producen dentro de la trama urbana consolidada, según lo indicado en el apartado F.3.3 del PTS, en los casos en que el planeamiento posibilita la ejecución de nueva edificación, los retiros de esta podrán coincidir con la edificación existente siempre que se respete la zona de servidumbre de paso establecida en la Ley de Aguas (con independencia de las limitaciones que se deriven del posible riesgo de inundación que pueda afectar a determinados ámbitos).

En las fichas urbanísticas de la normativa particular se han definido, en algunos casos, los retiros correspondientes a los cauces existentes, aunque se observa que no se ha grafiado (a modo de ejemplo GKN). En el caso de la Norma Particular de Narrondo no se localiza la indicación del retiro tanto en la parte escrita, y en la gráfica tampoco; se observa una línea de retiro sin la acotación como en la gráfica de ordenación pormenorizada.

En el suelo no urbanizable se han definido las franjas de protección de aguas superficiales con el ancho definido en la normativa del PTS de Ríos y Arroyos, aunque se observa que no se ha reflejado en el caso de Narbazta. Para los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan deberá recogerse en la documentación gráfica la delimitación con el retiro correspondiente.

Por lo que respecta al posible riesgo de inundabilidad que afecta a determinados desarrollos, se remite la valoración de las propuestas al informe a emitir por la Agencia Vasca del Agua –URA-.

d) Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

El PTS del Litoral vigente recoge toda la zona de los acantilados costeros como Especial Protección Estricta con pequeñas superficies de Especial Protección Compatible. En el resto de los suelos de la franja de ordenación del PTS se recogen también diferentes superficies de Mejora Ambiental (de las dos subcategorías: Mejora de Ecosistemas y Áreas Degradadas a Recuperar) repartidas en diversas localizaciones.

En relación con los suelos recogidos por el PTS de Protección y Ordenación del Litoral como especial protección al norte del faro, no se han reflejado en el plano de calificación global, por lo que deberá subsanarse este aspecto. En lo que se refiere a la categoría de Mejora Ambiental, el PGOU recoge esta zonificación sin establecer diferenciación de dicha categoría respecto al PTS de Protección y Ordenación del Litoral. Deberán identificarse adecuadamente las diferentes categorías de mejora ambiental, debiendo remitirse también en la normativa a las regulaciones correspondientes a dichos instrumentos.

e) Plan Territorial Sectorial de Protección de Zonas Húmedas.

El PTS de Zonas Húmedas delimita el Humedal Ría del Urola (Zumaia)(A1G2) y ordena el ámbito delimitado en diferentes zonas que las engloba en su correspondiente categoría de ordenación y establece su regulación de usos admisibles y prohibidos. Categorías: especial protección; mejora

ambiental (subdividida en áreas de mejora de ecosistemas y en áreas degradadas a recuperar); agroganadera y campiña

Especial protección (EP-1: Marismas y dunas de Santiago. EP-2: Islotes del tramo medio. EP-3: Fangos y marismas del tramo medio); Mejora ambiental-Áreas de mejora de ecosistemas (MA1-1: Arenas de Santiago. MA1-2: Barrio de Bedua); Mejora Ambiental-Áreas degradadas a recuperar (MA2-1: Vega de Narrondo. MA2-2: Vega de Torrontegui. MA2-3: Fangos de tramo medio. MA2-4: Zona de Korta); Zona agroganadera y campiña (AG-1: Campiña del caserío de Santiago. AG-2: Vega de Ibarralde)

En lo que se refiere a la categoría de Mejora Ambiental, el PGOU recoge esta zonificación sin establecer diferenciación de dicha categoría respecto de PTS de Zonas Húmedas. Deberán identificarse adecuadamente las diferentes categorías de mejora ambiental, debiendo remitirse también en la normativa a las regulaciones correspondientes a dichos instrumentos.

f) Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

La zonificación definida por el Plan General para la zona rural de Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico, recoge la delimitación establecida para dicha categoría en el PTS Agroforestal.

Las nuevas propuestas de suelos urbanizables no sectorizados de actividades económicas de Bialea I y II al este del núcleo urbano de Oikia se realizan ocupando suelos de Alto Valor Estratégico, no obstante, dichas previsiones de crecimiento ya se encuentran recogidas en el PTP de Urola Kosta.

En cuanto a la regulación de usos del Plan General, se atenderá a lo mencionado en el apartado de regulación de usos del suelo no urbanizable del presente informe.

g) PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

En relación con la movilidad alternativa, el Plan General recoge el Itinerario 1-2 Donostia-Mutriku del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, así como otras propuestas de vías peatonales y ciclistas. Las previsiones del Plan recogen la red básica foral de vías ciclistas y la completan con la red local, adecuándose al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

VIII.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

En relación con los Sistemas Generales de Equipamientos y de Infraestructuras Básicas, las propuestas contenidas en el nuevo planeamiento se refieren fundamentalmente a la consolidación de las dotaciones existentes y las previsiones de ampliación y reordenación que surgen de las necesidades detectadas por el ayuntamiento, por lo que, en general, no se observa que se produzcan afecciones a equipamientos que, por su escala territorial, proceda valorar.

VIII.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En la memoria se realiza una descripción y justificación del cumplimiento de los estándares de sistemas generales de espacios libres en base al número de viviendas ordenadas por el plan general y convirtiendo este número de viviendas en número de habitantes, considerando para ello el porcentaje de 4 habitantes/vivienda (ha considerado una media de 100 m²/vivienda y aplicado el parámetro de 1 habitante/25 m²t del artículo 78.2 de la Ley 2/2006.

Comprobada la justificación, se observa que ha considerado como número total de viviendas ordenadas la cifra de 863 viviendas; cifra que incluye las actuaciones integradas, las aisladas y las

actuaciones en desarrollo de Torreaga y Juan Belmonte, pero no las de dotación. Por otro lado, cabe señalar que la justificación de ha de realizarse en base a la edificabilidad ordenada por el plan general.

Se realiza a continuación la comprobación en base a los siguientes datos de edificabilidad residencial deducidos del documento del plan general: una edificabilidad residencial de 75.276,11 m²t correspondiente a las nuevas actuaciones previstas en el plan general, más una edificabilidad de 26.283 m²t que corresponde a los ámbitos en desarrollo de Torreaga y Juan Belmonte (23.595 m²t y 2.688 m²t respectivamente). Resulta un incremento de edificabilidad residencial total a considerar de 101.559 m²t.

Tal y como hace el documento, como número de habitantes de partida se considera el dato de población del municipio a fecha de 1 enero de 2025 (EUSTAT): 10.001 habitantes. El número de habitantes resultante de la nueva edificabilidad es el siguiente (considerando los criterios establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, debe aplicarse un habitante por cada 25 m²t de incremento de edificabilidad residencial): 101.559 m²t / 25 m²t/hab = 4.062 nuevos habitantes. Así, el número total de habitantes previstos por el planeamiento es de: 14.063 habitante.

El plan general debe destinar a dotación pública de la red de sistemas generales de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a 5 m² por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Siendo el número de habitantes previsto 14.063, la superficie total de SGEL prevista debe ser superior a: 14.063 hab.x 5m²/hab. = 70.315 m²s.

El plan general realiza una calificación en suelo urbano y urbanizable de 95.398,96 m²s, por lo que da cumplimiento al estándar mínimo requerido.

Por otra parte, la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

VIII.4. VALORACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LA CUANTIFICACIÓN DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

a) Modelo Territorial

El modelo territorial propuesto consolida los suelos ya clasificados en el planeamiento vigente y plantea crecimientos de suelos residenciales en continuidad con el suelo urbano existente en la zona del Ensanche Sur y del núcleo de Oikia, así como la transformación del entorno de Narrondo. El modelo residencial plantea una cifra de cuantificación residencial acotada, con unas previsiones de crecimiento de número de viviendas ajustadas y que no agotan la previsión de las DOT, ni del PTP, para el municipio.

El modelo de ocupación de suelo para actividades económicas recoge las previsiones de las NNSS vigentes y del PTP de Urola Kosta en la zona de Oikia y propone nuevos suelos mixtos en la zona de Txikierdi al este de Narrondo, en suelos actualmente ocupados por una actividad industrial en activo.

En lo que se refiere a Sistemas Generales de Equipamientos, el Plan General plantea la consolidación de los equipamientos existentes.

b) Cuantificación residencial.

La capacidad residencial prevista en el Plan General debe ser valorada de acuerdo con los criterios y la metodología de cálculo establecidos en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (aprobadas el 30 de julio de 2019). Según los mismos, resulta para Zumaia una capacidad máxima a prever en su planeamiento de 1.364 viviendas (para el periodo 2026-2034).

El nuevo Plan General posibilita un incremento residencial de 863 viviendas entre las actuaciones integradas y actuaciones aisladas ordenadas (no están contabilizadas las 33 viviendas resultantes de las actuaciones de dotación; que no se tienen en cuenta a los efectos del cómputo de la cuantificación).

Este total es acorde con la cuantificación máxima establecida en base a las DOT y la establecida en el PTP de Urola Kosta.

c) Reserva destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El municipio de Zumaia se encuentra afectado por el cumplimiento de las reservas establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo por contar con más de 3.000 habitantes.

De acuerdo con la normativa particular del PGOU, se posibilita un incremento total de la edificabilidad residencial de 75.276,11 m²t en actuaciones integradas, aisladas y de dotación en suelo urbanizable y suelo urbano (71.396,51 m²s corresponden a actuaciones integradas en suelo urbano y urbanizable). Se prevé un total de 318 viviendas de protección social, 106 viviendas de precio tasado del total de 666 viviendas previstas en actuaciones integradas en suelo urbano u urbanizable.

Según la memoria del Plan, el cumplimiento se realiza de manera conjunta y estableciendo compensaciones entre ámbitos. Se traslada el expediente a la Viceconsejería de Vivienda para su valoración.

d) Modelo Territorial y cuantificación del suelo para actividades económicas

El Plan propone un modelo de ocupación para el suelo de actividades económicas que plantea la consolidación de los ámbitos de Korta, Basusta bidea, Igartza, GKN y Oikiako industrialdea, con algunos ajustes.

El PTS de Actividades Económicas categoriza Zumaia como Municipio de interés preferente, sin embargo, no se plantean operaciones de suelo específicas para este municipio.

En cuanto a la cuantificación del suelo para actividades económicas, el modelo de ocupación vigente mantiene una capacidad de unas 13 has vacantes teniendo en cuenta los suelos disponibles en Igartza y Oikiako industrialdea tras la recuperación de la superficie anteriormente ocupada por la empresa Xey.

Las previsiones de suelos urbanizables no sectorizado en la ampliación de Oikia suman un total de 6,17 ha, con unos 38.500 m² de edificabilidad. En cuanto al ámbito mixto de Txikiardi, el 85% del ámbito se destinaría a actividades económicas con una superficie de unas 3,57 ha, dando lugar a un total de 9,74 ha.

Vista la capacidad que mantiene el modelo territorial vigente, y teniendo en cuenta que el modelo de ocupación de Oikia es acorde con lo establecido en el PTP, se precisa una mayor justificación de la necesidad de recurrir a la ocupación de nuevos suelos en este ámbito. En cualquier caso, se

recomienda que se vincule el desarrollo de estos suelos no sectorizados a la ocupación de los suelos ya clasificados y transformados.

En cuanto al ámbito de Txikiendi, se atenderá a lo señalado en el apartado de adecuación al PTP de Urola Kosta del presente informe.

IX. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se emiten las siguientes consideraciones al expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia, en lo que respecta a su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos y la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco al respecto:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1 a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PORN del Biotopo del tramo litoral-Deba Zumaia, eliminando la consideración de información complementaria.
- Deberá evitarse la superposición de los espacios naturales declarados con las zonas rurales definidas por el PGOU, incorporando la delimitación de dichos espacios al plano de Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde.
- Deberán definirse adecuadamente la delimitación y determinaciones relativas a los sistemas generales de la AOP 03 Playa Santixo y AOP 04 Museo Zuloaga.
- En el ámbito AOP 05 Santa Lucía, la superficie del ámbito no podrá ser menor que la unidad mínima de cultivo y deberá obtenerse la declaración de interés público de acuerdo con la Ley 2/2006 y el decreto 105/2008.
- En el ámbito AOP 06 Basusta, deberán definirse adecuadamente las edificaciones existentes y consolidadas y la capacidad real de ampliación del camping.
- Se recomienda que se tengan en consideración los riesgos asociados al cambio climático como condicionante superpuesto.
- Deberán tenerse en cuenta como parte de la infraestructura verde local los espacios libres y corredores ecológicos locales.
- Deberá establecerse una regulación para los condicionantes superpuestos y trasladarse a la matriz de regulación de usos y actividades, remitiendo, en su caso, a los instrumentos de ordenación territorial o a la normativa de referencia.
- Deberán identificarse y regularse adecuadamente los códigos recogidos en la matriz AP1, AP4, MR, ME, ADR, y que no tienen reflejo en la normativa.
- Deberá corregirse la regulación del uso 3a, evitando desde el PGOU referencias a informes de otros órganos no previstos en la legislación vigente.
- Deberá justificarse la prohibición de ciertos usos en todas las categorías del suelo no urbanizable, analizando su incompatibilidad y la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, estableciendo las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas.

- Se realizarán los siguientes ajustes en la definición y regulación de los siguientes usos:
 - o Recreo intensivo: deberá adecuarse la definición del uso a los establecido por las DOT y el PTS Agroforestal.
 - o Campings: deberá ajustarse la definición a lo establecido por las DOT en lo referente a la condición de que los albergues sean no transportables por sus propios medios de locomoción y vehículo privado.
 - o Albergues: definido como uso propio del excursionismo y a la vez como uso terciario o turístico, deberá aclararse la contradicción y adaptarse la regulación.
 - o Industrias agroalimentarias de primera transformación no vinculada a explotación: deberá corregirse su consideración como edificio de utilidad pública, debiendo ser industria agraria de acuerdo con las DOT y el PTS Agroforestal.
 - o Casas rurales y hoteles: definidos como edificio de utilidad pública, su regulación deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006 relativo a los usos en suelo no urbanizable.
 - o Edificios de utilidad pública e interés social: las actividades existentes deberán disponer de declaración expresa conforme a la Ley 2/2006 y haberse construido conforme a licencia.
 - o Industrias forestales de primera transformación: deberá eliminarse la referencia a laminados, actividad propia de suelos de actividades económicas.
 - o Usos agrarios no profesionalizados y usos ganaderos no profesionalizados: deberá corregirse la superficie de parcela receptora, ajustándose a la unidad mínima de cultivo.
 - o Vivienda aislada en suelo no urbanizable: no podrán ampliarse ni subdividirse las viviendas existentes por tratarse de un uso disconforme con el planeamiento conforme a la Ley 2/2006.
 - o Caseríos: deberá ajustarse la regulación a lo establecido por el apartado 1.b.3.d del Anexo II de las normas de aplicación de las DOT en lo que se refiere a la división de caseríos.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Urola Kosta

- El ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso mixto de Txikierdi con uso prioritario de actividades económicas no se considera acorde con el modelo de ocupación del PTP, que prevé un desarrollo residencial en continuidad con la trama urbana de Zumaia.
- Se precisa la delimitación y redacción de un Plan de Compatibilización en el entorno de Narrondo, que coordine, evalúe y programe las acciones para un correcto desarrollo del ámbito.
- Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 2.100 del PTP.
- La propuesta del suelo urbanizable no sectorizado de Oikia se considera acorde con el modelo de ocupación del PTP.
- Se recomienda incorporar en las actuaciones previstas en Artadi, la protección de su valor paisajístico, incluyendo las condiciones derivadas de la consideración de este ámbito como Área de Interés Paisajístico en el catálogo del paisaje del PTP.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales se deberá remitir al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

- Se deberá revisar que se recogen los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1 d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

- Deberá recogerse la zonificación de las zonas de especial protección y mejora ambiental del PTS del Litoral en la zona norte del municipio, así como la regulación de usos correspondiente, tanto en la normativa como en la matriz.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

- Deberá recogerse la zonificación de las zonas de especial protección y mejora ambiental del PTS de zonas Húmedas, así como la regulación de usos correspondiente, tanto en la normativa como en la matriz.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se valora favorablemente el expediente en lo relativo a equipamientos y al cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. No obstante, habrá de tenerse en cuenta la siguiente consideración:

- En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 863 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTP de Urola Kosta.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- Se considera que las previsiones de suelo urbanizable no sectorizado de la zona de Oikia son acordes con el modelo de ocupación del PTP.
- Se recomienda que se vincule el desarrollo de los nuevos ámbitos previstos en Bialea I y II a la ocupación de los suelos de actividades económicas ya clasificados y transformados.
- Se considera que el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso mixto de Txikierdi con uso prioritario de actividades económicas no es acorde con el modelo de ocupación del PTP, que prevé un desarrollo residencial en continuidad con la trama urbana de Zumaia.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Helena BIURRUN GALARRAGA

Lurralde Antolamendu eta Planeamendu Zerbitzuaren arkitektoa / Arquitecta del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento

M. Estibaliz MARTIN ZABALA

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



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Plan General de Ordenación Urbana

ZUMAIA

ZUMAIA

Espedientea: 3HI/036/26-P03

Expediente: 3HI/036/26-P03

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

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, esta 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 de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2026eko ekainaren 09ean osatu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

VISTO el expediente de referencia, completado con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 09 de junio de 2026, así como los siguientes informes:

- 3HI/036/26-P03 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.
- Eusko Jaurlaritzako Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasun saileko Natura Ondare eta Klima Aldaketarekiko Egokitzapenaren Zuzendaritzaren txostena.
- URA-Ur Agentziaren Txostena

- Informe técnico 3HI/036/26-P03 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 Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad 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:

I. Espedientea informatzea modu honetan:

A. Lurralde antolamenduari dagokionez:

Zumaiaiko "Hiri Antolamenduko Plan Orokorra"ren espedientean azaldutako lurralde-eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1a.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea. Ingurune fisikoa.

Planak proposatutako ereduaren kategorizazioaren, erabilera-araubidearen eta EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzearen aldeko txostena egin da, baina honako gai hauek adierazi dira, zuzendu beharrekoak:

a) Itsasertza-Deba – Zumaia tarteko Biotopoaren NBAParen zonakatzea eta erabileren erregulazioa jaso beharko dira, informazio osagarritzat hartzea ezabatuz.

b) Deklaratutako naturaguneak HAPOn definitutako landa-eremuekin gainjartzea saihestu beharko da, eta espazio horien mugaketa azpiegitura berdearen baldintzatzaile gainjarrien planoan txertatuko da.

c) AOP 03 Playa Santixo eta AOP 04 Zuloaga

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

I. Informar el expediente del modo siguiente:

A. En materia de Ordenación del Territorio:

Valorar el Modelo Territorial planteado por el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Zumaia, 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, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, 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.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1a.- Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Medio físico.

Se informa favorablemente la categorización, el régimen de usos y la adecuación del modelo propuesto por el Plan a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, si bien se señalan las siguientes cuestiones que han de ser subsanadas:

a) Deberá recogerse la zonificación y regulación de usos del PORN del Biotopo del tramo litoral-Deba Zumaia, eliminando la consideración de información complementaria.

b) Deberá evitarse la superposición de los espacios naturales declarados con las zonas rurales definidas por el PGOU, incorporando la delimitación de dichos espacios al plano de Condicionantes Superpuestos de Infraestructura Verde.

c) Deberán definirse adecuadamente la

Museoko sistema orokorreari buruzko mugaketa eta zehaztapenak behar bezala definitu beharko dira.

delimitación y determinaciones relativas a los sistemas generales de la AOP 03 Playa Santixo y AOP 04 Museo Zuloaga.

- | | |
|---|---|
| <p>d) AOP 05 Santa Lucía eremuan, eremuaren azalera ezingo da izan laborantzako gutxieneko unitatea baino txikiagoa, eta interes publikoko deklarazioa lortu beharko da, 2/2006 Legearen eta 105/2008 Dekretuaren arabera.</p> <p>e) AOP 06 Basusta eremuan, behar bezala zehaztu beharko dira lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak eta kanpinaren benetako handitze-ahalmena.</p> <p>f) Klima-alaketari lotutako arriskuak gainjarritako baldintzatzaile gisa kontuan hartzea gomendatzen da.</p> <p>g) Tokiko azpiegitura berdearen zati gisa hartu beharko dira tokiko espazio libreak eta korridore ekologikoak.</p> <p>h) Baldintzatzaile gainjarritarako erregulazio bat ezarri beharko da, eta erabilerak eta jarduerak arautzeko matrizerara eraman; hala badagokio, lurralde-antolamenduko tresnetara edo erreferentziazko araudira jo beharko da.</p> <p>i) Behar bezala identifikatu eta arautu beharko dira AP1, AP4, MR, ME, ADR matrizean jasotako kodeak, araudian islatzen ez direnak.</p> <p>j) 3a erabileraren erregulazioa zuzendu beharko da, HAPOtik indarreko legerian aurreikusita ez dauden beste organo batzuen txostenei buruzko aipamenak saihestuz.</p> <p>k) Lurzoru urbanizaezinaren kategoria guztietan erabilera jakin batzuen debekua justifikatu beharko da, haien bateraezintasuna eta Planak identifika ditzakeen ingurumen-, nekazaritza- edo baso-balio txikiagoko kategorietan edo azpikategorietan erabilera onargarriak edo bateragarriak izateko aukera aztertuz, eta egokitzeak jotzen diren zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak ezarri.</p> <p>l) Honako doikuntza hauek egingo dira erabilera</p> | <p>d) En el ámbito AOP 05 Santa Lucía, la superficie del ámbito no podrá ser menor que la unidad mínima de cultivo y deberá obtenerse la declaración de interés público de acuerdo con la Ley 2/2006 y el decreto 105/2008.</p> <p>e) En el ámbito AOP 06 Basusta, deberán definirse adecuadamente las edificaciones existentes y consolidadas y la capacidad real de ampliación del camping.</p> <p>f) Se recomienda que se tengan en consideración los riesgos asociados al cambio climático como condicionante superpuesto.</p> <p>g) Deberán tenerse en cuenta como parte de la infraestructura verde local los espacios libres y corredores ecológicos locales.</p> <p>h) Deberá establecerse una regulación para los condicionantes superpuestos y trasladarse a la matriz de regulación de usos y actividades, remitiendo, en su caso, a los instrumentos de ordenación territorial o a la normativa de referencia.</p> <p>i) Deberán identificarse y regularse adecuadamente los códigos recogidos en la matriz AP1, AP4, MR, ME, ADR, y que no tienen reflejo en la normativa.</p> <p>j) Deberá corregirse la regulación del uso 3a, evitando desde el PGOU referencias a informes de otros órganos no previstos en la legislación vigente.</p> <p>k) Deberá justificarse la prohibición de ciertos usos en todas las categorías del suelo no urbanizable, analizando su incompatibilidad y la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, estableciendo las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas.</p> <p>l) Se realizarán los siguientes ajustes en la</p> |
|---|---|

hauen definizioan eta erregulazioan:

- Aisialdi intentsiboa: erabileraren definizioa LAGek eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak ezarritakora egokitu beharko da.
- Kanpinak: definizioa LAGetan ezarritakora egokitu beharko da, aterpetxeak beren lokomozio-bitartekoen eta ibilgailu pribatuaren bidez garraiatu ezin izateari dagokionez.
- Aterpetxeak: txangozaletasunaren berezko erabilera gisa eta, aldi berean, hirugarren sektoreko erabilera edo erabilera turistikoa gisa definitua, kontraesana argitu beharko da eta araudia egokitu.
- Ustategiari lotu gabeko lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien industriak: onura publikoko eraikintzat hartzea zuzendu beharko da, eta nekazaritza-industria izan beharko du, LAGen eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren arabera.
- Landetxeak eta hotelak: onura publikoko eraikin gisa definituak, lurzoru urbanizaezineko erabilerei buruzko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan ezarritakora egokitu beharko dira.
- Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak: lehendik dauden jarduerak berariazko adierazpena izan beharko dute, 2/2006 Legearen arabera, eta lizentziaren arabera eraiki beharko dira.
- Lehen transformazioko baso-industriak: kendu egin beharko da ijezketei buruzko erreferentzia, jarduera ekonomikoetarako lurzoruen berezko jarduera.
- Profesionalizatu gabeko nekazaritza-erabilerak eta profesionalizatu gabeko abeltzaintza-erabilerak: lurzati hartzailearen azalera zuzendu beharko da, laborantzako gutxieneko unitatera egokituz.
- Lurzoru urbanizaezineko etxebizitza isolatua: ezin izango dira lehendik dauden etxebizitzak handitu edo zatitu, 2/2006 Legearen araberrako plangintzarekin bat ez datorren erabilera bat delako.
- Baserriak: araudia LAGen aplikazio-arauen II. eranskineko 1.b.3.d apartatuan ezarritakora egokitu beharko da, baserrien banaketari dagokionez.

definición y regulación de los siguientes usos:

- Recreo intensivo: deberá adecuarse la definición del uso a los establecido por las DOT y el PTS Agroforestal.
- Campings: deberá ajustarse la definición a lo establecido por las DOT en lo referente a la condición de que los albergues sean no transportables por sus propios medios de locomoción y vehículo privado.
- Albergues: definido como uso propio del excursionismo y a la vez como uso terciario o turístico, deberá aclararse la contradicción y adaptarse la regulación.
- Industrias agroalimentarias de primera transformación no vinculada a explotación: deberá corregirse su consideración como edificio de utilidad pública, debiendo ser industria agraria de acuerdo con las DOT y el PTS Agroforestal.
- Casas rurales y hoteles: definidos como edificio de utilidad pública, su regulación deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006 relativo a los usos en suelo no urbanizable.
- Edificios de utilidad pública e interés social: las actividades existentes deberán disponer de declaración expresa conforme a la Ley 2/2006 y haberse construido conforme a licencia.
- Industrias forestales de primera transformación: deberá eliminarse la referencia a laminados, actividad propia de suelos de actividades económicas.
- Usos agrarios no profesionalizados y usos ganaderos no profesionalizados: deberá corregirse la superficie de parcela receptora, ajustándose a la unidad mínima de cultivo.
- Vivienda aislada en suelo no urbanizable: no podrán ampliarse ni subdividirse las viviendas existentes por tratarse de un uso disconforme con el planeamiento conforme a la Ley 2/2006.
- Caseríos: deberá ajustarse la regulación a lo establecido por el apartado 1.b.3.d del Anexo II de las normas de aplicación de las DOT en lo que se refiere a la división de caseríos.

1b.- Urola Kostako Lurralde Plan Partzialera egokitzea

- Txikiardiko erabilera mistoko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea, jarduera ekonomikoetarako lehentasunezko erabilerarekin, ez dator bat LPPren okupazio-ereduarekin, zeinak bizitegi-garapena aurreikusten baitu Zumaiako hiri-bilbearekin jarraituz.
- Narrondo inguruko Bateragarritze Plan bat mugatu eta idatzi behar da, eremua behar bezala garatzeko ekintzak koordinatu, ebaluatu eta programatuko dituen.
- Bizitegi-kuantifikazioaren zifra ontzat jotzen da, LPPko 2.100. maximoa baino txikiagoa delako.
- Oikiako lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen proposamena bat dator LPPko okupazio-ereduarekin.
- Artadin aurreikusitako jarduketetan paisaia-balioa babestea gomendatzen da, eremu hori LPPko paisaiaren katalogoan paisaia-intereseko eremutat hartzearen ondoriozko baldintzak barne.

1c.- EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- Lurrazaleko uren babesaren kategoriari buruzko araudia Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra bidali beharko da.
- Berrikusi egin beharko da dagozkion atzerapenak jasotzen direla ukituta dauden antolamendu-eremu guztietatik. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.

1b.- Adecuación al Plan Territorial Parcial de Urola Kosta

- El ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso mixto de Txikiardi con uso prioritario de actividades económicas no se considera acorde con el modelo de ocupación del PTP, que prevé un desarrollo residencial en continuidad con la trama urbana de Zumaiá.
- Se precisa la delimitación y redacción de un Plan de Compatibilización en el entorno de Narrondo, que coordine, evalúe y programe las acciones para un correcto desarrollo del ámbito.
- Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 2.100 del PTP.
- La propuesta del suelo urbanizable no sectorizado de Oikia se considera acorde con el modelo de ocupación del PTP.
- Se recomienda incorporar en las actuaciones previstas en Artadi, la protección de su valor paisajístico, incluyendo las condiciones derivadas de la consideración de este ámbito como Área de Interés Paisajístico en el catálogo del paisaje del PTP.

1c.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Se valora favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La normativa relativa a la categoría de Protección de Aguas Superficiales se deberá remitir al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.
- Se deberá revisar que se recogen los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.

- Uholde-arriskuari dagokionez, espedientearen URari helarazi zaio, azter dezan.

- En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d.- EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatzearen Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Udalerriaren iparraldean, Itsasertzaren LPSko babes bereziko eta ingurumen-hobekuntzako eremuen zonakatzea jaso beharko da, bai eta dagokion erabilaren erregulazioa ere, bai araudian, bai matrizean.

1d.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.

Deberá recogerse la zonificación de las zonas de especial protección y mejora ambiental del PTS del Litoral en la zona norte del municipio, así como la regulación de usos correspondiente, tanto en la normativa como en la matriz.

1e EAEko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Hezeguneen LPSko babes bereziko eta ingurumen-hobekuntzako eremuen zonakatzea jaso beharko da, bai eta dagokion erabilaren erregulazioa ere, bai araudian, bai matrizean.

1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Deberá recogerse la zonificación de las zonas de especial protección y mejora ambiental del PTS de zonas Húmedas, así como la regulación de usos correspondiente, tanto en la normativa como en la matriz.

1e.- EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostena egin da.

1e.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

Se informa favorablemente el expediente en relación con la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.

1f.- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

1f.- Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokionez.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

Aldeko irizpena eman zaio espedienteari, ekipamenduei eta Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78. artikulua eskatzen duen gutxienezko estandarra betetzei dagokionez. Hala ere, honako gogoeta hau hartu beharko da kontuan:

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Se valora favorablemente el expediente en lo relativo a equipamientos y al cumplimiento del estándar mínimo exigido por el artículo 78 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. No obstante, habrá de tenerse en cuenta la siguiente consideración:

- Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriak nahiz

- En cuanto a la red de sistemas generales de

lurzoru urbanizaezinerako definitutako espazio libreen sistema orokorren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitza hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a.- Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

4a.- Cuantificación y modelo residencial

Plan Orokorrean jasotako proposamenetik ondorioztatzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioaren eta lurralde-ereduaren aldeko txostena eman da, planteatutako 863 etxebizitza berriren edukiera bat datorrelako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Urola Kostako LPPn ezarritako irizpideak aplikatzetik ondorioztatzen denarekin.

Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 863 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTP de Urola Kosta.

4b.- Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredua

4b.- Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- Oikiako eremuko lurzoru urbanizagarri sektorizatugabearen aurreikuspenak bat datoz LPPko okupazio-ereduarekin.
- Bialea I eta II eremuetan aurreikusitako eremu berrien garapena dagoeneko sailkatuta eta eraldatuta dauden jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren okupazioarekin lotzea gomendatzen da.
- Txikierdiko erabilera mistoko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea, jarduera ekonomikoetarako lehentasunezko erabilarekin, ez dator bat LPPren okupazio-ereduarekin, zeinak bizitegi-garapena aurreikusten baitu Zumaiako hiri-bilbearekin jarraituz.

- Se considera que las previsiones de suelo urbanizable no sectorizado de la zona de Oikia son acordes con el modelo de ocupación del PTP.
- Se recomienda que se vincule el desarrollo de los nuevos ámbitos previstos en Bialea I y II a la ocupación de los suelos de actividades económicas ya clasificados y transformados.
- Se considera que el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado de uso mixto de Txikierdi con uso prioritario de actividades económicas no es acorde con el modelo de ocupación del PTP, que prevé un desarrollo residencial en continuidad con la trama urbana de

Zumaia.

B.- Nekazaritza eta abeltzaintza arloan:

Eusko Jaurlaritzako Elikadura, Landa Garapena, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena ikusita, hurrengoak aipatzen da:

Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen e) epigrafeko 10. artikulua eskatzen duen bezala, nekazaritzaren sektorean izango duen eragina aztertu behar da, kontuan hartuta bai nekazaritzako lurzoruen okupazioa, bai HAPOn proposamenen eraginpean egon daitezkeen nekazaritzako eta abeltzaintzako ustategietan izan dezakeen eragina.

C.- Natura Ondarearen arloan:

Eusko Jaurlaritzako Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasun Saileko Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitze Zuzendaritzaren txostena ikusita, honako gogoeta lotesle hau jasotzen da:

Berariaz jaso behar da HAPOn araudi orokorraren 77. artikulua, Urolaren itsasadarreko KBEa aplikatzeko araudia, KBEaren barruan dagoen azalerari aplikatu beharreko erregimen gisa.

D.- URAREN arloan

URA Uraren Euskal Agentziaren txostena ikusita, aldeko txostena egitea proposatzen da, honako baldintza lotesle honekin:

Espedientea behin betiko onartu aurretik, hornikuntza eta saneamendu zerbitzuen erakunde kudeatzailearen (Gipuzkoako Urak) adostasun-txostena aurkeztu behar da, dauden azpiegiturek eskari berriei zerbitzua emateko duten gaitasuna justifikatzeko.

Gogorarazten da, HAPOn dokumentazioan adierazten den bezala, Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren babes-zortasuneko eremuan eta

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 del Gobierno Vasco, se señala lo siguiente:

Debe abordarse un análisis de la afección sectorial agraria como exige el artículo 10 del 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 PGOU.

C.- En materia de Patrimonio Natural

A la vista del Informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad del Gobierno Vasco se recoge la siguiente consideración vinculante:

Debe recogerse expresamente en el apartado b) del art. 77 de la normativa general del PGOU la normativa de aplicación de la ZEC Ría del Urola, como régimen a aplicar en la superficie que recae dentro de la ZEC.

D.- En materia de aguas

A la vista del informe de la Agencia Vasca del Agua URA, se propone informar de manera favorable con la siguiente condición de carácter vinculante:

Antes de la aprobación definitiva del expediente, se deberá presentar un informe de conformidad del ente gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento (Gipuzkoako Urak) que justifique la capacidad de las infraestructuras existentes para dar servicio a las nuevas demandas.

Se recuerda que toda actuación en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como en zona de policía de

ibilguen zaintza-eremuan egin beharreko jarduketa orok URA Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko duela.

cauces, requerirán de la preceptiva autorización por parte de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

II. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan egindako kontsiderazioak zuzendu ondoren, espedientea berriro aurkeztu beharko zaio Batzorde honi, aipatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko.

II. A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez subsanadas las consideraciones realizadas en el presente informe, el expediente deberá ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión, para la comprobación del cumplimiento de dichas condiciones.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial



INDUSTRIA, TRANTSIZIO ENERGETIKO ETA
JASANGARRITASUN SAILA
Ingurumen sailburuordetza
Natura Ondare eta Klima Aldaketarekiko
Egokitzapenaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN
ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD
Viceconsejería de Medio Ambiente
Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación
al Cambio Climático

INFORME PARA LA COTPV
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA (GIPUZKOA)
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

CÓDIGO: 3HI-036/26-P03

1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO

Fecha de entrada: 17 de junio de 2026.

Remitente: Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV).

Promotor: Ayuntamiento de Zumaia.

Marco jurídico del informe: Artículos 3.1.c) y 4 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Marco competencial: El presente informe se emite en el marco de las funciones y responsabilidades de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático, que se establecen en las siguientes normas:

- Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de Conservación del Patrimonio Natural de Euskadi, especialmente lo establecido en los artículos 3.2, 6.2. y 8.2 relativos a la integración de los requisitos de protección del patrimonio natural en las políticas sectoriales.

Documentación aportada:

- Documento para aprobación provisional (abril 2026), con memoria y documentación adicional, entre ella:
 - Normativa general
 - Normativa Particular
 - Documentación gráfica en formato pdf. (Planos de información y Planos de Ordenación: OE2.1.A, OE3.2.A, OE3.4.A y OE3.6.A)
- Estudio ambiental estratégico fechado en diciembre de 2024 (mismo documento que el analizado en la EAEO para el informe emitido en marzo de 2025).



Expedientes relacionados:

El PGOU de Zumaia fue informado en dos ocasiones por la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático (DPNACC) en el marco de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica (código ECIA-2021_041), siendo el último informe emitido para la redacción de la Declaración Ambiental Estratégica en marzo de 2025.

2.- ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL. PROPUESTA DE INFORME PARA LA COTPV

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 3HI-036/26-P03, PGOU de Zumaia, previo a su aprobación definitiva, se realizan las siguientes consideraciones con relación a su documento de aprobación provisional:

Tal como se ha descrito en los antecedentes el PGOU de Zumaia fue informado en dos ocasiones por la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático (DPNACC) en el marco de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica, y se valora a continuación de qué manera el PGOU ha solventado las cuestiones destacadas por la DPNACC en su informe de marzo de 2025:

- En relación con la **zonificación del SNU**, se ponía de manifiesto la confusión existente en el documento de aprobación inicial en relación con la categoría de Especial Protección (EP) y los condicionantes superpuestos (CS), y se solicitaban aclaraciones en este sentido, tanto en el texto escrito como en la cartografía, en concreto se solicitaba:
 - Que se aclarara qué espacios son categoría EP y qué espacios son condicionante superpuesto.

En el art. 77 de la Normativa General del documento de aprobación provisional del PGOU se aclara que la categoría EP1 se incluyen los siguientes ámbitos:

- a) Biotopo protegido tramo litoral Deba-Zumaia.
- b) Zonas de Especial Conservación (ZEC): ZEC Ría del Urola, ZEC Izarraitz, ZEC Arno y Biotopo Protegido tramo litoral Deba-Zumaia.
- c) Humedal A1G2 perteneciente al grupo 2 de humedales del Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas.
- d) LIG. Lugares de interés geológico.
- e) Suelos de especial protección estricta delimitados por el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

Si bien, no se ha corregido la figura de protección a la que pertenece el tramo litoral Deba-Zumaia, que pasó en 2023 denominarse de Biotopo Protegido a Paisaje Natural Protegido¹, para adaptarse a las nuevas figuras de protección de la Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.

Tampoco es correcto recoger en el segundo grupo referido a las ZEC, la ZEC Izarraitz y la ZEC Arno, ya que ni las citadas ZEC ni su zona periférica de protección recaen en el término municipal de Zumaia, por lo que no pueden ser encuadradas en la categoría de

¹ ORDEN de 20 de marzo de 2023, de la Consejera de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, por la que se aprueba la adaptación de la denominación de los biotopos protegidos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

EP1 del municipio y no debieran citarse. Como tampoco debiera en ese apartado citarse de nuevo el Paisaje Natural protegido tramo litoral Deba-Zumaia, que ya tiene su propio apartado (a) y no está declarado como Zona de Especial Protección de la Red Natura 2000.

Por su parte, la sección de la Normativa General del PGOU que recoge los condicionantes superpuestos (CS) de la infraestructura verde (Art 128-132) recoge las siguientes agrupaciones:

- Artículo 128.- Espacios protegidos por sus valores ambientales: que incluye en esta designación la ZEC Ría del Urola, el “Biotopo Protegido” Deba-Zumaia y el Geoparque.
- Artículo 129.- Espacios naturales de interés, que incluye a su vez las Áreas de Interés naturalístico de las DOT, las del Catálogo abierto de espacios naturales relevantes y áreas de interés geológico y geomorfológico.
- Artículo 130.- Hábitats de interés comunitario
- Artículo 131.- Ámbitos de protección paisajística
- Artículo 132.- Fauna amenazada con plan de gestión

No obstante, en el plano OE3.2A del documento de aprobación provisional se han representado los “Espacios protegidos por sus valores ambientales”, los “Espacios naturales de interés” y “la propuesta de infraestructura verde para Gipuzkoa”; categorías que no coinciden totalmente con las recogidas en la normativa general.

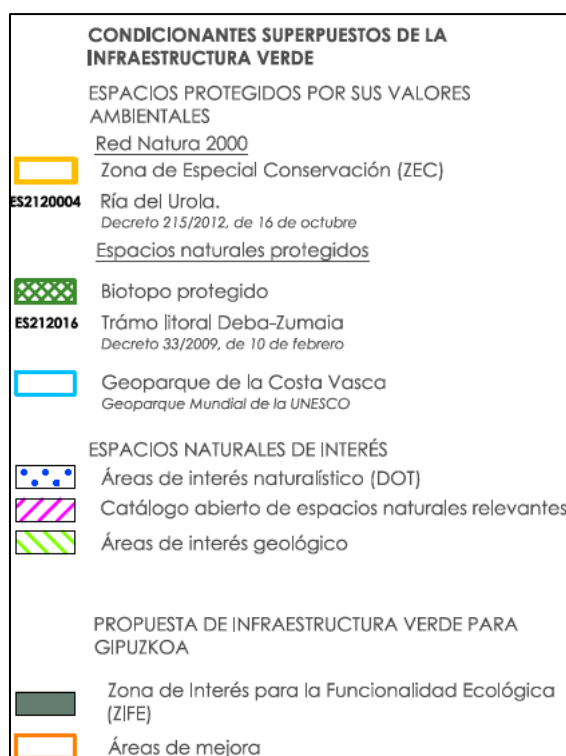


Imagen 1: Leyenda del plano OE3.2A (Fuente: Documento de Aprobación Provisional del PGOU de Zumaia)

De modo que, deberá corregirse la incongruencia detectada que sigue existiendo entre la documentación escrita y documentación gráfica relativa a los condicionantes superpuestos de infraestructura verde.

En lo que a las agrupaciones propuestas para el citado CS se refiere, se valora positivamente la consideración de incluir la propuesta de infraestructura verde de Gipuzkoa como CS de infraestructura verde, y desde esta Dirección se propone la adaptación de la normativa general para recogerlo, siguiendo lo establecido en el Anexo II, apartado 2.b.2. de las normas de aplicación de la Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

Se considera que se ha dado respuesta parcial a lo solicitado y que la propuesta debe ser mejorada en el sentido descrito, si bien se entiende que la protección de los espacios señalados está garantizada con la categorización dentro de Especial Protección que propone el PGOU.

- Que se recogieran las figuras de protección recayentes en el T.M. de Zumaia, especificando que la normativa de aplicación en estos espacios se remite a la específica de cada uno de ellos: ZEC Ría del Urola y Paisaje Natural Protegido Tramo Litoral Deba-Zumaia.

En el art. 77 de la Normativa General del documento de aprobación provisional del PGOU se ha recogido la normativa de aplicación del “Biotopo Protegido” Deba-Zumaia, a falta de la Orden de 20 de marzo de 2023, de la Consejera de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, de adaptación de la denominación de su figura de protección.

Sin embargo, no se ha incluido la referencia a la normativa de aplicación de la ZEC Ría del Urola², que sí recae en el municipio, lo que deberá corregirse para recogerla expresamente.

- Que se recogiera expresamente la normativa propia del humedal Ría del Urola (A1G2) de acuerdo con el PTS de Zonas Húmedas.

Se recoge correctamente en el art. 77 del PGOU apartado c), que se ha modificado para aludir a los artículos 12 y 14 del PTS de Zonas Húmedas.

- Que se revisara la cartografía para reflejar de la forma más clara posible las distintas categorías del SNU en los planos de “Clasificación global del suelo”.

No se han encontrado, en la carpeta del documento de aprobación provisional del PGOU, los planos ni de clasificación global del suelo, ni de categorización del Suelo No urbanizable (SNU), de manera que no ha podido comprobarse su posible revisión. Se insiste en la necesidad de aportar cartografía con el suficiente detalle donde se reflejen las superficies incluidas en cada categoría del SNU descritas en la normativa general.

² DECRETO 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación.

DECRETO 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.

- En relación con las propuestas relativas al **modelo urbano del PGOU** que se identificaron como potencialmente conflictivas:
 - El AI-R10 Narrondo, renombrado como AI-SUS-R11 Narrondo, incorpora en la normativa particular que se tendrán en cuenta las directrices del Plan de Gestión del visón europeo, dando así respuesta a lo solicitado por la DPNACC.
 - El PS-M01 Narrondo/Txikierdi ha introducido en su normativa particular que se tratará de mantener la zona arbolada situada en el extremo norte del ámbito, entre otros motivos por su función como pantalla acústica. Si bien no es una garantía de preservación de esta zona, se entiende que se da respuesta a lo solicitado por la DPNACC, y que en el planeamiento de desarrollo podrá concretarse esta cuestión. En este ámbito también se señala que se tendrán en cuenta las directrices del Plan de Gestión del visón europeo, lo que también da respuesta a lo solicitado por la DPNACC.
 - AEDP-05 Pasarela Polígono Korta: la normativa particular del ámbito se ha modificado para incluir específicamente que se atenderá a la normativa de la ZEC Ría del Urola y del PTS de Zonas Húmedas, incluyendo medidas de regeneración paisajística y de restauración de la vegetación de ribera en ambas márgenes del estuario desde aguas arriba del polígono hasta el inicio de la ZEC. Se considera que se da respuesta adecuada a lo solicitado por la DPNACC.
 - AC-AE03 Oikiako industrialdea: se incorpora a la normativa particular del ámbito un apartado de protección ambiental, previendo que el Ayuntamiento redacte un Plan Especial para desarrollar medidas específicas de prevención de afecciones sobre la ría del Urola y espacios de transición entre espacios protegidos y suelo urbano, en línea con la normativa de protección de la ZEC. Se considera que se atiende adecuadamente a lo solicitado por la DPNACC.
- En lo que se refiere a las **especies de flora autóctona invasora**, la normativa general actualizada se ha modificado para exigir en su artículo 91 que todas las obras adopten medidas de control y erradicación de este tipo de especies. Se considera una medida global adecuada, que da respuesta a lo solicitado por la DPNACC.

A la vista de lo desarrollado a lo largo de este informe, se concluye:

CONSIDERACIONES VINCULANTES:

- Debe recogerse expresamente en el apartado b) del art. 77 de la normativa general del PGOU la normativa de aplicación de la ZEC Ría del Urola, como régimen a aplicar en la superficie que recae dentro de la ZEC.

CONSIDERACIONES NO VINCULANTES:

- Se recomienda que se corrija la denominación de la figura de protección que le aplica al Tramo litoral Deba-Zumaia, de “Biotopo Protegido” a “Paisaje Natural Protegido”, de forma que refleje su denominación actual.
- Debe garantizarse que los planos de ordenación relativos a la categorización del SNU (o los denominados en la memoria como *Calificación global del suelo (SNU) serie OE.2.3*)

contienen una grafía que permita su interpretación clara, precisa y ajustada a las categorías y subcategorías (EP1, EP2 y EP3) que ha recogido la Normativa general.

- La documentación escrita y documentación gráfica relativa a los condicionantes superpuestos de infraestructura verde deberá adecuarse de modo que la normativa y los planos recojan las mismas agrupaciones; y se recojan superficies que puedan ejercer como corredores ecológicos a nivel regional y/o local.

Lo que se traslada a los efectos oportunos,

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma electrónica

ADOLFO URIARTE VILLALBA
DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

**EXPEDIENTE: 3HI-036-26-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)
DE ZUMAIA****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 Provisional (fechada en abril de 2026) y el Estudio Ambiental Estratégico (fechado en diciembre de 2024), acompañados de diversa documentación gráfica y documentación administrativa.

2. ANTECEDENTES

Esta Dirección informó el PGOU de Zumaia en marzo de 2025, en respuesta a una solicitud de informe del Ayuntamiento, tras la aprobación inicial (artículo 90.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV).

Previamente, en 2021, se había informado el Avance del PGOU en respuesta a una solicitud de informe del Ayuntamiento.

3. INTRODUCCIÓN Y SÍNTESIS

El nuevo Plan General ordena el número total de **863 viviendas** distribuidas de la forma siguiente:

- Nuevas actuaciones ordenadas: 680 viviendas
- Actuaciones aisladas: 16 viviendas.
- Ámbitos con planeamiento en desarrollo: 167 viviendas pendientes de edificación:
 - o APD-01 Torreaga 143 viviendas (en el ámbito se ordenan 249 viviendas en total).
 - o APD-02 Juan Belmonte 24 viviendas

Este es el cuadro-resumen de los ámbitos residenciales:

Kodea	Izena	Azalera (m ²)	Etxebizitza kopurua
AI-R01	San Jose	1.125	10
AI-R02	Arritokieta	1.050	10
AI-R03	Erribera	1.464	14
AI-R04	Estazioa A	1.329	20
AI-R05	Estazioa B	1.305	10
AI-R06	Urola plaza -Guascor	36.870	138
AI-R07	Aita Mari	16.628	160
AI-R08	Oikia	1.985	14
PE-R01	Errementerikoa	7.207	144
AI-R09	Puntanoeta	20.951	150
AI-R10	Narrondo	13.304	92
APD-R01	Torreaga	18.413	249
APD-R02	Juan Belmonte 4.1	865	16
	Juan Belmonte 4.2	412	8

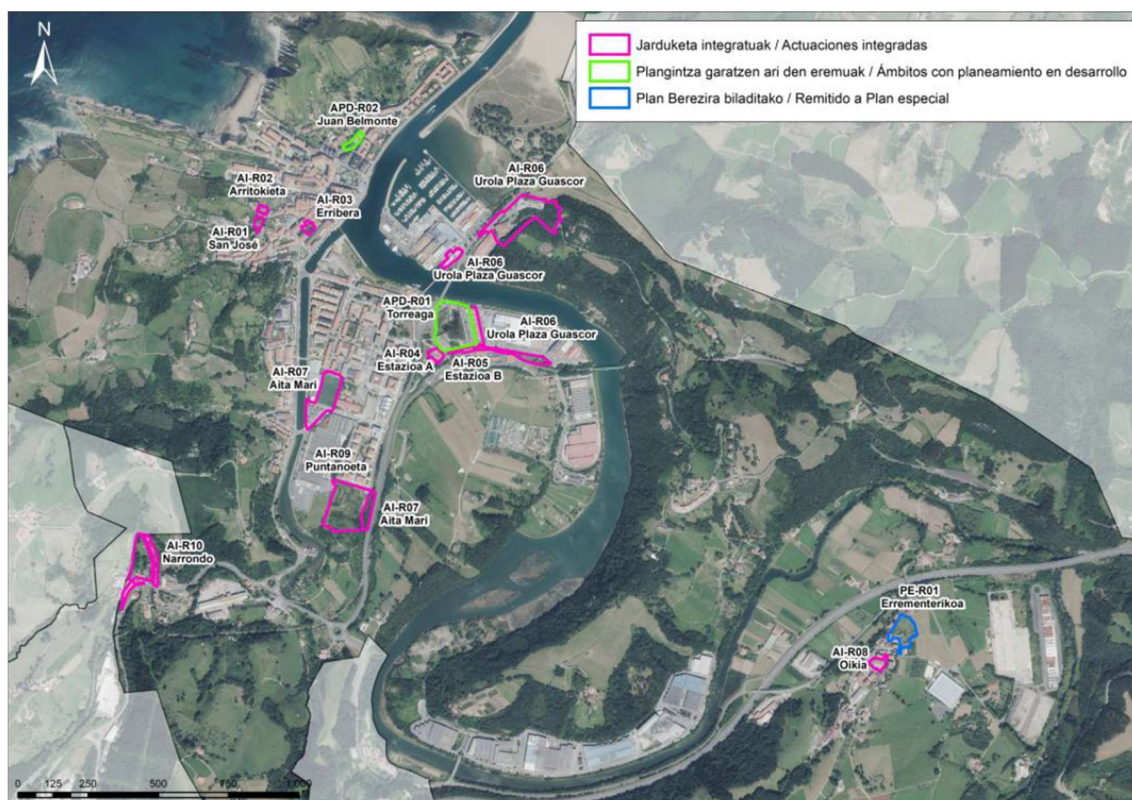


Imagen 1: Ámbitos residenciales previstos en el PGOU

No se reclasifica nuevo suelo con destino residencial, con la excepción del ámbito PE-R01 Errementerikoa, que se extiende más allá del actual suelo urbano consolidado de Okia, y el AI-R10 Narrondo.



Imagen 2: Izda, PE-R01 Errementerikoa; dcha, AI-R10 Narrondo

En cuanto a **la actividades económicas**, se plantean los siguientes ámbitos:

Kodea	Izena	Azalera (m ²)	Proposamen mota
AC-AE03	Oikiako industrialdea	131.690	Plangintza erantsia
APD-AE01	Igartza	66.917	Plangintza erantsia
PS-AE01	Bialea I	46.937	Sektorekatze planera bidalia
PS-AE02	Bialea II	14.747	Sektorekatze planera bidalia
PS-M01	Narrondo (Txikierdi)	41.982	Sektorekatze planera bidalia

Así, el PGOU delimita tres nuevos suelos urbanizables destinados a actividades económicas. Dos de ellos localizados entre el suelo urbano consolidado industrial de Oikia y el ámbito industrial con planeamiento en desarrollo de Igartza, Bialea I y Bialea II, y un tercer ámbito en Narrondo, donde existe un emplazamiento industrial:

- PS-AE01 Bialea-I: nueva ocupación con una superficie de 46.937 m²
- PS-AE02 Bialea-II: nueva ocupación con una superficie con una superficie de 14.747 m²
- PS-M01 Narrondo: con 41.982 m². Se trata de un ámbito que ya alberga una actividad industrial.

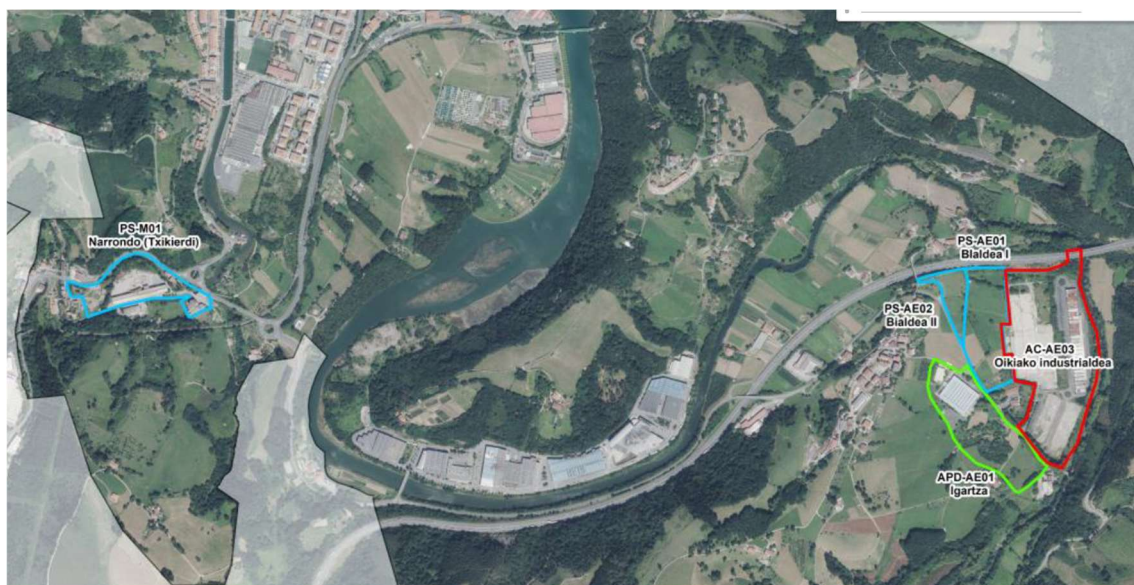


Imagen 3: Ámbitos de actividades económicas previsto en el PGOU

En cuanto a la **Ordenación del Suelo No Urbanizable** se plantean las siguientes categorías:

- Zonas de especial protección:
 - o Espacios naturales protegidos declarados (espacios de la Red Natura 2000 y Biotopo Protegido Deba-Zumaia)
 - o Especial protección estricta (del PTS del litoral)
 - o Humedales naturales (Ría del Urola, ordenado por el PTS de Zonas Húmedas)
 - o Hábitats de interés comunitario prioritario (2130. Dunas grises fijas y 4040. Brezales secos costeros, 6210. Pastos mesófilos con *Brachypodium pinnatum* y 91E0. Alisedas y fresnedas)
 - o Especial protección genérica (Bosques y bosquetes de especies autóctonas o asimilados)
- Zona de protección de aguas superficiales.
- Zona de Mejora Ambiental.
- Zona forestal.
- Zona Agroganadera y Campiña:
 - o Agroganadera y campiña: alto valor estratégico.
 - o Agroganadera y campiña: paisaje rural de transición.

La ordenación urbanística se complementa con los siguientes **condicionantes superpuestos**:

- Condicionantes superpuestos relativos a riesgos naturales y cambio climático:
 - Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
 - Riesgos geológicos. Áreas erosionables o con riesgo de erosión

- Zona inundable
- Condicionantes superpuestos de la infraestructura verde y azul:
 - Espacios protegidos por sus valores ambientales
 - Espacios naturales de interés
 - Hábitats de interés comunitario
 - Ámbitos de protección paisajística
 - Fauna amenazada con plan de gestión
- Otros condicionantes superpuestos:
 - Caminos e itinerarios singulares
 - Suelos potencialmente contaminados
 - Patrimonio arqueológico
 - Áreas de incidencia acústica
 - Costas
 - Ríos y Arroyos

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 en relación al PGOU de Zumaia, provisionalmente aprobado:

3.1. Ordenación y regulación de usos del Suelo No Urbanizable

Respecto a la **categorización propuesta para el Suelo No Urbanizable**, de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (art. 10. Apartado b), el planeamiento municipal debe recoger expresamente la delimitación y normativa asociadas a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas en este instrumento. Esta delimitación podrá ser ampliada por el planeamiento municipal justificándola en base a objetivos generales de este PTS.

Con carácter general, el PGOU plantea una delimitación de la categoría Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico basada en la delimitación del PTS Agroforestal.

Por otro lado, en el informe de 2025, esta Dirección recomendaba que se revisara la categorización propuesta para una zona de viñedo al Este del municipio, que el PGOU recogía en la categoría de Especial Protección. La categorización de esta zona ha sido revisada, asignándole la categoría Agroganadera y Campiña Paisaje rural de Transición.

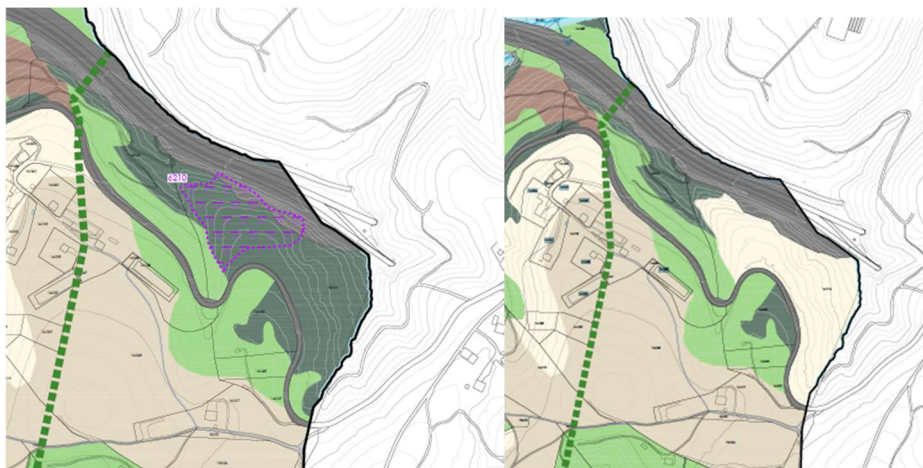


Imagen 4: Izda, extracto del plano de calificación global de la Aprobación Inicial; Dcha, extracto del plano de calificación global de la Aprobación Provisional

En relación con la normativa urbanística, en el informe de 2025 se advertían algunas discrepancias entre el régimen de usos establecido por el planeamiento y el establecido en el PTS Agroforestal, que han sido subsanadas en la versión provisionalmente aprobada.

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

Tanto las DOT como la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca¹ inciden en la necesidad de proteger el suelo agrario y la superficie agraria útil.

La Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca, marco regulador del suelo agrario, despliega además un régimen de especial protección sobre los suelos de Alto Valor Agrológico, a los que otorga carácter estratégico y reconoce la condición de bienes de interés social. A este respecto el artículo 16 de esta Ley y su Disposición final segunda² establecen que “cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria. A la vista de éste, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico”.

Las DOT, en línea con estos planteamientos, establecen algunas cautelas ante procesos de ocupación de suelos que resultan de especial interés desde la perspectiva sectorial.

También la necesidad de la preservación del suelo dedicado a la actividad agraria se aborda desde otras normativas y estrategias autonómicas como la

¹ Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

² Modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo (nuevo artículo 97 bis).

Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural y la Estrategia de Protección del Suelo de Euskadi 2030.

Por otro lado, 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"*.

En este sentido, esta Dirección incidía en el informe de 2025 en la necesidad de revisar la evaluación de la afección agraria abordada en el Estudio Ambiental Estratégico. Se solicitaba expresamente *"una mayor concreción sobre la información en la que se basan las conclusiones con respecto a las afecciones previstas sobre la viabilidad económica de las explotaciones afectadas"*. En la medida en que en el expediente no consta una nueva versión del Estudio Ambiental Estratégico, no se ha llevado a cabo la revisión requerida. Preocupa a este respecto, especialmente, la afección que los desarrollos PS-AE01 Bialea-I y PS-AE01 Bialea-II supondrán sobre suelos y usos agrarios, ya que coinciden, en gran parte, con suelos de Alto Valor Estratégico del PTS y con usos de pastizal y frutales (de acuerdo al SIGPAC).

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 al PGOU de Zumaia:

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 PGOU, en el sentido en el que se indicaba en el informe emitido en 2025.

Vitoria-Gasteiz, 24 de junio de 2026

ONEKA ZABALLA 2026.06.24
GONZALEZ - 12:15:35
78876677V +02'00'

Fdo.: Oneka Zaballa Gonzalez

NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA ZUZENDARIA

DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA



ETXEBIZITZA ETA
HIRIA AGENDA SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza
Etxebizitza, Lurzorua eta Arkitektura
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA
Viceconsejería de Vivienda
Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, ZUMAIAKO HIRI
ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRARI
BURUZKOA.

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA.

3HI-036/26-P03
ZUMAIAKO UDALA (GIPUZKOA)

3HI-036/26-P03
AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA.

Txosten honen xedea Zumaiaiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espediente hau, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Zumaia, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Zumaiaiko Udalbatzak, 2024ko abenduaren 19an egindako ohiko osoko bilkuran, udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorraren dokumentuari hasierako onarpena ematea erabaki zuen. Akordio hori 2025eko urtarrilaren 21eko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El Ayuntamiento de Zumaia Pleno, en reunión ordinaria celebrada el 19 de diciembre de 2024 acuerda aprobar inicialmente el Documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 21 de enero de 2025.

2.2. Zumaiaiko Udalbatzak, 2026ko apirilaren 30ean egindako bilkuran, udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorraren dokumentuari behin-behineko onarpena ematea erabaki zuen.

2.2. El Ayuntamiento de Zumaia Pleno, en sesión celebrada el 30 de abril de 2026 acuerda aprobar provisionalmente el Documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. Zumaiaiko Plangintzako Arau Subsidiarioak 2005eko urtarrilaren 25ean onartu ziren behin betikoz eta bere Testu Bategina Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2006ko otsailaren 6an.

3.1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia se aprobaron definitivamente el 25 de enero de 2005 y su Texto Refundido fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 6 de febrero de 2006.

7000 biztanle baino gehiago zituztenez, etxebizitzaren arloko premiazko neurriei eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legean eta lege hori garatzen duen ekainaren

Dado que su población era superior a 7.000 habitantes resultaban de aplicación los estándares de vivienda protegida establecidos en la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión



17ko 142/1997 Dekretuan. ezarritako etxebizitza babestuen estandarrak aplikatu behar ziren.

Gaur egun izapidetzen ari den Hiri Antolamenduko Plan Orokorren dokumentuko etxebizitza babestuen estandarrak betetzea justifikatzeko txosten-likidazio xehatu bat aurkeztu da aurreko eta gaur egun indarrean dagoen Plangintzako Arau Subsidiarioetan etxebizitza babestuen estandarrak betetzen direla egiaztatzeko.

Horrela, ezagutuko dira aurreko Plangintzako Arau Subsidiarioen erreserbak, betebeharrak eta betetze-maila, hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123 /2012 Dekretuaren 14.2 eta 15.3 artikuluek xedatutakoaren arabera, [Zumaia](#)ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako transferentzia taxutzen da, hirigintza-estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren xedapen iragankorarekin bat etorrira. Hala, honako hau adierazten dute:

14.2.– Babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzak, osorik bete izana edo transferentzia egin izana egiaztatzeko baliatu direnak, eta plangintza orokorreko dokumentuaren indarraldian gauzatu ez direnak, kontuan hartu behar dira, plangintza orokor horren berrikuspenespedienteak bete behar dituen legezko estandarrei gehitzeko.

15.3.– Dekretu honen 14.2 artikuluan xedatutako ondorioetarako, egitura-antolamendua berrikusteko dokumentuak, babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna transferitzeko baimena eskatzea helburu badu, atxikita eramango du eraikigarritasun horri buruz lehendik egindako berrikuspen- edo aldaketa-espedientetan baimendutako transferentziak zehatz-mehatz nola bete diren adierazten duen likidazio-txostena

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan, zehazten ditu babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak eta hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten 2.000 biztanle baino gehiagoko udalerriak.

Beraz, udalerriak [10.001](#) biztanle dituenek (EUSTAT 2025ko urtarrila)¹, [lurzorua erreserbatzeko betebeharrak hori badagokio Zumaia](#)ko Udalari, eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako udalak. Erreserba horrek, gutxienez, jaso beharko ditu 2/2006 Legeak bere 80.

urbanística, así como el Decreto 142/1997, de 17 de junio, por el que se desarrollaba la misma.

Para la justificación del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida del documento de Plan General de Ordenación Urbana de [Zumaia](#) actualmente en tramitación, se ha presentado un informe-liquidación detallado del cumplimiento de los estándares de viviendas protegidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento precedentes y actualmente vigentes.

De esta manera, este informe-liquidación recoge las reservas y obligaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento precedentes y el grado de ejecución de las mismas, de conformidad con los artículos 14.2 y 15.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, régimen al cual se configuró la transferencia prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia, de conformidad con la disposición transitoria del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos. Así, señalan lo siguiente:

14.2.– Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.

15.3.– A los efectos previstos en el artículo 14.2 de este Decreto, el documento de revisión de la ordenación estructural en el que se pretenda la autorización de la transferencia de edificabilidad residencial protegida, incorporará un informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 10.001 habitantes (EUSTAT enero 2025) **esta obligación de reserva rige para el municipio de Zumaia** y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con

artikuluaren zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.

Gogorarazten da Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriei buruzko abenduaren 11ko 6/2025 Legean, bigarren xedapen iragankorrean ezartzen duela alokairuko etxebizitza babestuen estandarra antolamendu xehatuko tresna bakoitzean bete beharreko modalitatea, Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeak eskubide subjektibotzat aitortzen duen etxebizitza duina eskuratzeko eskubidea modu iragankorrean babesteko.

Alokairuko etxebizitza babestuen kalifikazio horrek 2/2006 Legearen 80. artikuluan adierazitako estandarrak eta zenbatekoak hartuko ditu kontuan, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Premiazko Neurriei buruzko abenduaren 11ko 6/2025 Legean ezarritako 2. eta 3. paragrafoen idazketa berriarekin:

2.- Erabilera nagusia bizitegi-erabilera duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko eremuetan, plan orokorren eta –

la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

Se recuerda que la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, establece en su disposición transitoria segunda la obligación de reserva del estándar de vivienda protegida de alquiler, modalidad a cumplir en cada instrumento de ordenación pormenorizada, en aras de proteger de forma efectiva el derecho de acceso a una vivienda digna, que la Ley 3/2015 de Vivienda reconoce como derecho subjetivo.

Dicha calificación de viviendas protegidas de alquiler atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción de los apartados 2 y 3 establecida en la Ley 6/2025, de 11 de diciembre de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la

halakorik baldin badago— plan berezien hirigintza-antolamenduak, baita jarduketa-proiektuek ere, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko kalifikatu beharko dute lursailen zati bat...

.../ babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta, etxebizitza horietatik, gehikuntzaren % 10 gutxienez alokairurako izango da, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitako alokairuko etxebizitza babestuen estandarra bete dadin, eta % 40ra arteko gainerakoa, araubide tasatuko etxebizitza babestuak eraikitzeko».

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegi-erabilera duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatzeko-planen eta —halakorik baldin badago— plan partzialen hirigintza-antolamenduak, baita jarduketa-proiektuek ere, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko kalifikatu beharko dute lursailen zati bat...

.../ babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta, etxebizitza horietatik, gehikuntzaren % 20 gutxienez alokairurako izango da, Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legean aurreikusitako alokairuko etxebizitza babestuen estandarra bete dadin, eta % 75era arteko gainerakoa, udalen edo autonomia-erkidegoaren araubideko etxebizitza tasatuak eraikitzeko. (...)

Hala, HAPOk plangintza xehetura igortzen dituen eremuei alokairuko etxebizitza babestuaren kalifikazioa aplikatuko zaie.

3.3. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoru erreserbatzeko betebeharra ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriek.

Beraz, lurzorua gorde behar horrek **ez dio Zumaia**ko Udalari **eragiten**.

3.4. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da; artikulua hori azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, aldatu zuen, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman zion idazketa berria. Hona hemen dioena:

1.- Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuk bategi besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales, así como los proyectos de actuación, deberán calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública...

.../ para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda— un mínimo del 10 % del incremento se destinará al alquiler y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 %, a viviendas de protección de régimen tasado.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales, así como los proyectos de actuación, deberán calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ...

.../ para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda— un mínimo del 20 % del incremento se destinará al alquiler y el restante porcentaje hasta el 75 %, a viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal.

(...)

Así, los ámbitos que el PGOU remite a planeamiento pormenorizado les será de aplicación la calificación de vivienda protegida de alquiler.

3.3. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva **no rige** para el municipio de Zumaia.

3.4. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

1.- Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución.

En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2.- Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gainditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epeak edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

3.- Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti

4.- Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da.

3.5. Etxebideren **2025eko laugarren hiruhileko** azken zerrenda alderatuen arabera, udalerriri honetan babespeko **922** etxebizitza-eskari daude; horietatik % **31,78** alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko dira. Hau da, alokairuko etxebizitza-eskariak, guztira **293** eskari. eresketa-erregimenean etxebizitza bat eskuratzeko eskariak baino gehiago dira, azken horretan **629** pertsona daude izena emanda.

Eskaera guztietatik **636 Zumaia**ko udalerrrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako **155** etxebizitza alokatzeko eskaerak dira.

3.6. Etxebizitzako eta Hiri Agendako Estatu Idazkaritzaren **2025eko apirilaren 29ko** Ebazpenaren bidez, Zumaia **2025eko** lehen hiruhilekoan etxebizitza eskubidearen aldeko maiatzaren **24ko 12/2023** Legearen **18.** Artikuluan ezarritako prozeduraren arabera deklaratu diren etxebizitza merkatu tentsionatuko eremuen zerrendan sartu zen, hiru urteko epean, aipatutako ebazpena argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Eremu tentsionatu izendapenarekin batera, **2023ko** maiatzean onartutako Zumaia **2023ko** Etxebizitza Plana dator. Esku-hartze hori honako ardatz estrategiko hauetan oinarritzen da:

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3.- La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

4.- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.5. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, del **cuarto trimestre de 2025**, hay una demanda de **922** solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el **31,78 %** son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, **293** en total, no superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en compra, donde hay apuntadas **629** personas.

De todas las solicitudes, **636** son de personas empadronadas en **Zumaia**, de las cuales **155** son para acceder a una vivienda en alquiler.

3.6. Por Resolución de 29 de abril de 2025, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, Zumaia se incluye en la relación de zonas de mercado residencial tensionado que han sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en el primer trimestre de 2025 por el plazo de tres años a computar desde el día siguiente a la publicación de la mencionada Resolución.

La declaración como zona tensionada se acompaña del Plan de Vivienda de Zumaia, aprobado en mayo de 2023, intervención que se articula partir de los siguientes ejes estratégicos:

etxebizitza hutsak mobilizatzea, alokairu-sustapen berriak sustatzea eta etxebizitza turistikoak arautzea.

Ildo horretan, Zumaia Udalak datozen hiru urteetan gauzatu nahi duen Ekintza Planak etxebizitzaren funtzio soziala bermatzea izango du helburu, herritar guztiek etxebizitza duin eta egoki bat arrazoizko prezioetan eskuratzea bermatzeko.

Era berean, biztanleriaren bizi-baldintzak zaintzen eta udalerriaren gizarte-kohesioa hobetzen saiatuko da, etxebizitza-tipologia desberdinen ezarpen orekatua eta eraikitako parkearen birgaitze iraunkorra bezalako esku-hartzeen bidez.

3.7. Ildo horretan, funtsezkoa da gogoeta espezifiko bat egitea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz.

Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikuluen lehenengo paragrafoa a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan:

1. Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, eta etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk egon daitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

la movilización de viviendas vacías, el fomento de nuevas promociones de alquiler y la regulación de las viviendas turísticas.

En ese sentido, el Plan de Acción que el Ayuntamiento de Zumaia pretende ejecutar en los próximos tres años se centrará en garantizar la función social de la vivienda garantizando el acceso de toda la población a una vivienda digna y adecuada a precios razonables.

Trata asimismo de velar por las condiciones de vida de la población y de mejorar la cohesión social del municipio, a través de intervenciones como la implantación equilibrada de diferentes tipologías de vivienda y la rehabilitación sostenible del parque edificado.

3.7. En ese sentido, resulta fundamental una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda 3/2015, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda 3/2015 en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda:

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).



ETXEBIZITZA ETA
HIRIA AGENDA SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza
Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA
Viceconsejería de Vivienda
Dirección de Vivienda, Suelo y
Arquitectura

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Dokumentuan aurkeztutako likidazio-txostenak ondorioztatzen du gauzatutako plangintzan **7.459 m²-ko** defizita dagoela etxebizitza babestu publikoen eraikuntzan.

Aurreko Plangintza orokorrean aipatutako etxebizitza babestuen estandarrak betetzeko likidazio-txostenetik abiatuta, memorian justifikatu da **Zumaia**ko Hiri-antolamenduko Plan Orokor berriko etxebizitza babestuaren estandarraren betetzea. Etxebizitza publikoaren saldoa **7.576,18 m²-koa** da.

Hara ere, 2004. Urteko Arau Subsidiarioen dokumentuan garatutako jarduketan babestutako bizitegi-eraikigarritasunaren egikaritzearen balantze-taulako datuak egiaztatzea eskatzen da, **8.229 m²-ko** defizita islatzen baitute.

Ondorioz, **Zumaia**ko Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak **7.576,18 m²-ko** etxebizitza publikoaren saldoa agintzen du, eta horren emaitza balantze **negatiboa** adierazten du etxebizitza babestuaren aurreikuspenari dagokionez eta aurreko plangintzan gauzatzeke dagoen saldoari dagokionez.

Horregatik, indarrean dauden Arau Subsidiarioak garatzeko espedienteetan baimendutako etxebizitza babestuaren exekuzio-saldoaren eta eraikigarritasun-transferentzien betetze-mailaren txosten-likidazio zehatza berrikusi beharko da, baita B.7.4.2 Etxebizitza Babestua ataleko datuak ere.

Behin betiko onespenerako egiturazko antolamenduaren dokumentuak, eragindako area edo sektoreen hirigintza-fitxetan edo arau partikularretan, aurreikusitako transferentziak berariaz adierazten ditu, eta transferentzia horiek nola eta non gauzatuko diren zehazten du ezarritako hirigintza-antolamendu xehatuak. Hori, behin eskatutako zuzenketak egin ondoren, behin betiko dokumentuan ez da aldatuko.

Honako eremu hauetan antolatzen dira aurreko plangintzako etxebizitza babestuen defizita betetzeko eraikigarritasun- transferentziak:

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El informe- liquidación presentado en el documento concluye que el déficit de construcción de vivienda protegida pública en el planeamiento ejecutado es de **7.459 m²(t)**.

A partir del mencionado informe-liquidación de cumplimiento de los estándares de viviendas protegidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento precedentes, se ha justificado en la memoria el cumplimiento del estándar de vivienda protegida del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de **Zumaia**, con un saldo de vivienda pública de **7.576,18 m²(t)**.

No obstante, se requiere comprobar los datos de la tabla de balance de ejecución de edificabilidad residencial protegida de las actuaciones desarrolladas del documento de NNSS del año 2004, cuyos datos reflejan un déficit correspondiente a **8.229 m²(t)**.

Así, el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de **Zumaia** ordena un saldo de vivienda pública de **7.576,18 m²(t)**, lo que da como resultado un balance **negativo** en cuanto a la previsión de vivienda protegida y la asunción del saldo pendiente de ejecución del planeamiento precedente.

Por tanto, se requiere revisar el informe-liquidación detallado del saldo de ejecución de vivienda protegida y del cumplimiento de las transferencias de edificabilidad autorizadas en los expedientes de desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, así como los datos del apartado B.7.4.2 Vivienda Protegida.

El documento de ordenación estructural para aprobación definitiva contiene en las fichas urbanísticas o normas particulares de áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que se materializa, determinada por la ordenación urbanística pormenorizada establecida, lo cual, una vez hechas las subsanaciones solicitadas, se mantendrá inalterable en el documento definitivo.

Los ámbitos donde se ordenan las transferencias de edificabilidad para suplir el déficit de vivienda protegida acumulado del planeamiento anterior son los siguientes:

- Jarduketa Integratua AI-SUNC-R07 Aita Mari hiri-lurzoruan
- Jarduketa Integratua AI-SUS-R10 Puntanoeta lurzoru urbanizagarrian.

Horri dagokionez, [Zumaia](#) Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak etxebizitza publikoaren saldoa agintzea eskatzen da, etxebizitza babestuen aurreikuspenari eta aurreko plangintzan gauzatzeko zegoen saldoari dagokionez balantze [positiboa](#) emango duena.

4.2. Aztertutako dokumentu berriak ezartzen du bizitoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Ondorengo taulan jarduketa integratuetarako proposatutako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna jasotzen da, eta aipatutako 2/2006 Legean ezarritako etxebizitza babestuen gutxieneko estandarrak udalerrri osoan betetzen direla egiaztatzen da, dokumentuan bildutako datuen arabera:

- Actuación Integrada en suelo urbano AI-SUNC-R07 Aita Mari
- Actuación integrada en suelo urbanizable AI-SUS-R10 Puntanoeta.

A ese respecto, se solicita que el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de [Zumaia](#) ordene un saldo de vivienda pública que dé como resultado un balance [positivo](#) en cuanto a la previsión de vivienda protegida y la asunción del saldo pendiente de ejecución del planeamiento precedente.

4.2. El nuevo documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

En el siguiente cuadro se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para las actuaciones integradas y se comprueba el cumplimiento de los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos en la mencionada Ley 2/2006 en el global del municipio según los datos recogidos en el documento:

		PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA										EDIFICABILIDAD			GUTXIENENKO ESTANDARRAK ESTÁNDARES A APLICAR		
		RESIDENCIAL PROPUESTA										GUZTIRA			ESTÁNDARES A APLICAR		
		Eremua Ámbito	E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Protección Pública	Viviendas de		GUZTIRA		Eraikigarritasunaren		Babes Publikoko Etxebizitzak Protección Pública	GUZTIRA		Eraikigarritasunaren			
		Azalerak / VL	EL V.	B. Sozialeko E. BSE / VPS	B. Sozialeko E. BSE / VPS	B. Tasatuko E. BTE / VT	BPE Guztira V.	Total VPP	GUZTIRA	ghekuntza Incremento de	B. Sozialeko E. / VPS	BSE V.	B. Tasatuko E. BTE / VT	GUZTIRA	ghekuntza Incremento de		
		Superficie	Libres	V. Social	V. Social	Tasada	Total VPP	TOTAL	Edificabilidad	Social	V. Social	V. Social	V. Tasada	Edificabilidad	Social		
		m²	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo		
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA																	
SUELO URBANO RESIDENCIAL																	
***	AR1.01	AI-SIUNC-R01 San José	1.125,34	810,00	0,00	0,00	0,00	810,00	810,00	81,00	81,00	81,00	182,00				
***	AR1.02	AI-SIUNC-R02 Artoikieta	597,21	800,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00	80,00	80,00	80,00	180,00				
***	AR1.03	AI-SIUNC-R03 Erribera	1.128,24	887,23	0,00	0,00	0,00	887,23	887,23	88,72	88,72	88,72	137,45				
	AR1.04	AI-SIUNC-R04 Estazioa A	1.329,23	1.489,24	0,00	0,00	0,00	1.489,24	1.489,24	148,92	148,92	148,92	293,85				
	AR1.05	AI-SIUNC-R05 Estazioa B	447,14	772,00	0,00	0,00	0,00	772,00	772,00	77,20	77,20	77,20	154,40				
***	AR1.06	AI-SIUNC-R06 Urola plaza - Guasor	37.187,08	9.483,00	2.687,00	0,00	2.687,00	5.334,00	14.817,00	1.481,70	1.481,70	1.481,70	2.963,40				
***	AR1.07	AI-SIUNC-R07 Aita Mari	18.490,90	6.898,00	6.206,00	0,00	4.138,00	10.344,00	17.240,00	1.724,00	1.724,00	1.724,00	3.448,00				
***	AR1.08	AI-SIUNC-R08 Oikia	1.985,02	2.591,00	0,00	0,00	0,00	2.591,00	2.591,00	259,10	259,10	259,10	518,20				
	AR1.09	AI-SIUNC-R09 Estazioa C	573,30	454,00	0,00	0,00	0,00	454,00	454,00	45,40	45,40	45,40	90,80				
***	AR1.10	PE-R01 Erremerterikoa	7.207,30	0,00	3.780,00	0,00	1.944,00	5.724,00	5.724,00	572,40	572,40	572,40	1.144,80				
***	AR1.11	PE-R02 Arangoleta	2.080,70	920,00	0,00	0,00	920,00	920,00	1.840,00	184,00	184,00	184,00	368,00				
HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO		70.149,48	24.882,47	12.653,00	0,00	9.689,00	22.322,00	47.204,47	47.204,47	4.720,45	4.720,45	4.720,45	9.440,89				
LURZORU URBANIZAGARRIA		Azalerak	E. libreak	B. Sozialeko E.	Alokairurako	B. Tasatuko E. BTE	BPE Guztira	GUZTIRA	Incremento de		B. Sozialeko E.	Alokairurako	B. Tasatuko E.				
		Superficie	/ VL	BSE / VPS	B. Sozialeko E. aBSE / VPSa	/ VT	V.	Tasada	Total VPP	GUZTIRA	BSE / VPS	B. Sozialeko E. aBSE / VPSa	BTE / VT				
		m²	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo	m² sei-bei-az. m² techo		
SUELO URBANIZABLE																	
***	S-R1	AI-SUS-R10 Puntanoeta	21.082,52	0,00	15.800,00	0,00	0,00	15.800,00	15.800,00	15.800,00	5.530,00	3.180,00	3.180,00				
***	S-R2	AI-SUS-R11 Namondo	13.304,53	1.912,04	4.880,00	0,00	1.800,00	6.480,00	8.392,04	8.392,04	2.937,21	1.678,41	1.678,41				
LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANIZABLE		34.387,05	1.912,04	20.480,00	0,00	1.800,00	22.280,00	24.192,04	24.192,04	24.192,04	8.467,21	4.838,41	4.838,41				
GUZTIRA / TOTAL		104.516,51	26.794,51	33.133,00	0,00	11.489,00	44.602,00	71.396,51	71.396,51	71.396,51	13.187,68	9.558,86	14.279,30				
ESTANDARRAREN BETETZEA / CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES																	

*Indarreko Arau Subsidiarioetako etxebizitza babestuen egikaritze-balantzeari buruzko B.7.4.2. atalean erantsitako likidazio-bostetaren justifikazioa. Eremu hauetan antolatzen dira aurreko plangintzako etxebizitza babestuen defizita betetzeko eraikigarritasun-transferentziak. / Justificación en informe-liquidación detallado adjunto en el apartado B.7.4.2. de balance de ejecución de vivienda protegida en las NNSS vigentes. Ámbito que asume las transferencias de VPP no desarrollada en las NNSS.

** Indarreko HAPoaren etxebizitza babestuen egikaritze-balantzeari buruzko B.7.4.2. atalean erantsitako likidazio-bostetaren justifikazioa. Eremu hauetan antolatzen dira aurreko plangintzako etxebizitza babestuen defizita betetzeko eraikigarritasun-transferentziak. / Justificación en informe-liquidación detallado adjunto en el apartado B.7.4.2. de balance de ejecución de vivienda protegida en las NNSS vigentes. Ámbitos donde se ordenan las transferencias de edificabilidad para suplir el déficit de vivienda protegida acumulada.

*** Ez da betetzen BPEen transferentzien aldi berekotasuna - 8 urteko epea / Se incumple la simultaneidad de las transferencias de VPP - plazo 8 años

4.3. Etxebizitza babestuen estandarra betetzea antolamenduaren egiturazko zehaztapena da; beraz, hirigintza-fitxetan zehaztu behar da, egiten den bezala, bizitegiarako hirigintza-erakigarritasuna. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

Aurkeztutako dokumentuaren Arau Partikularren B. Hiri-lurzoru finkatugabea atalak "Plan Berezira bidalitako antolamendu xehatuko eremuak" izeneko B.1.3 atala du, eta bertan erabilera nagusiki bizitegiarako izatea aurreikusten da.

Hirigintza-fitxek zehazten dute area horien antolamendu xehatua Plan Berezira igortzea. Horrela, egiturazko antolamenduaren ikuspegitik, etxebizitza babestuen erreserba zehaztu da baina ez da adierazi zein dagokion etxebizitza babes sozialeko alokairuko etxebizitzari. Xehatuko antolamenduaren ikuspegitik, alokairuko etxebizitza babestuen kalifikazioa duten etxebizitza babestuen ehunekoa zuzentzeko/ez adierazteko eskatzen da.

Horri dagokionez, hirigintza-fitxetan jaso egin beharko da eremu bakoitzaren alokairuko babes publikoko etxebizitzaren legezko estandarra, zuzenean aplikatzekoa eta antolamendu xehatuko tresna bakoitzean bete beharrekoa.

4.4. Antolamendu xehatua duten hirigintza-fitxetan jasotako informazioa - AISUS-R10/S-R1 Puntanoeta eta AISUS-R11/S-R2 Narrondo - ez da nahikoa zuzenean egikaritzeko. Antolamendu xehatua osatzea eskatzen da.

4.5. Ikusten denez, espedienteak indarrean dagoen legeriak ezarritako etxebizitza babestuen gutxieneko estandarrak betetzen ditu, baina ez dira banaka betetzen area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzeko; aitzitik, udalerriko hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren multzoaren gaineko zenbaketa-sistema integratua aukeratu da.

Zentzu horretan, gogoratzen da Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza eskumena duen sailak eman beharko duela babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean betetzeko onespina, etxebizitza-transferentziak eginez. Horretarako, udal administrazioak eskaera edo txostena aurkeztu beharko dio.

Hori dela eta, [Zumaia](#)ko Udalak dokumentu bat aurkeztu beharko du Eusko Jaurlaritzan

4.3. El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural, y, por tanto, se debe especificar en las fichas urbanísticas, como ya se hace, la edificabilidad urbanística residencial, indicando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

El apartado B. Suelo Urbano No Consolidado- de las Normas Particulares del documento presentado incluye el apartado B.1.3 denominado "áreas con ordenación pormenorizada remitida a Plan Especial", en las que se prevé que el uso sea predominantemente residencial.

Las fichas urbanísticas determinan la remisión de la ordenación pormenorizada de dichas áreas a Plan Especial. Así, desde el punto de vista de la ordenación estructural, se ha determinado la reserva de viviendas protegidas, pero no se ha indicado la correspondiente a vivienda protegida social de alquiler. Desde el punto de vista de la ordenación pormenorizada se requiere corregir/no indicar el porcentaje de las viviendas protegidas con calificación de viviendas protegidas de alquiler.

A este respecto, se deberá recoger en las fichas urbanísticas el estándar legal de vivienda de protección pública en alquiler de cada ámbito, de aplicación normativa directa y a cumplir en cada instrumento de ordenación pormenorizada.

4.4. La información incluida en las fichas urbanísticas con ordenación pormenorizada - AISUS-R10/ S-R1 Puntanoeta y AISUS-R11/ S-R2 Narrondo - se considera escasa para su ejecución directa. Se requiere completar la ordenación pormenorizada.

4.5. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, pero no se cumplen individualmente por cada área, sector o unidad de ejecución, sino que se ha optado por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable del municipio.

En este sentido, se recuerda que es el Departamento de la Administración Autónoma competente en materia de vivienda el que ha de autorizar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública por transferencia, mediante su solicitud o informe por parte de la administración municipal.

Por ello, el Ayuntamiento de [Zumaia](#) deberá presentar un documento por el que solicitará al

etxebizitza-arloko eskumena duen sailari plangintzan aukeratutako aukera baimentzeko eskatzeko, erreserben kalifikazio orekatua bermatze aldera, segregazio sozio-espazialaren arriskuak saihesteko, aipatutako [123/2012 Dekretuaren 11.1 artikuluan](#) adierazten den bezala.

Hala eta guztiz ere, etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak babestutako etxebizitzaren estandarrak osorik betetzeko baimena emango du Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak transferentziaren alde behin-behinean onetsitako egitura-antolamenduaren proiektuari buruzko irizpena emateko ekitaldiaren ostean.

Helburu horretarako, behin betiko onetsiko den egitura-antolamenduaren dokumentuak berariaz adieraziko ditu aurreikusitako transferentziak, bai eta transferentzia horiek betetzeko modua eta lekua ere. Hori guztia adieraziko da eragindako area edo sektoreen hirigintza-fitxetan edota berariazko arauetan, eta behin betiko dokumentuan ere hala jasota geratuko da, aldaketarik egin gabe.

5.- ONDORIOAK

5.1. Etxebizitza babestuaren arloan ezarritako zehaztapenei dagokienez, ezingo da aldeko txostena eman [Zumaia](#)ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentuari dagokionez, txosten honetan eskatutako alderdiak zuzendu arte. Hona hemen, laburbilduta:

- Dokumentu berriak etxebizitza publikoaren saldoa agintzea eskatzen da, etxebizitza babestuaren aurreikuspenari eta aurreko plangintzan gauzatzeko zegoen saldoari dagokionez balantze [positiboa](#) emango duena. Txosten honen 4.1 puntuan aipatzen den likidazio-txostena aurkeztu beharko da, bai eta 4.5 puntuan aipatzen den eskabidea ere.
- Hirigintza-arau partikularren fitxetan txosten honetako 4.3, 4.4 eta 4.5 puntuetan eskatutakoa sartu beharko da.
- Gainera, AISUS-R10/S-R1 Puntanoeta eta AISUS-R11/S-R2 Narrondo eremuen antolamendu xehatua osatu beharko da.
- [Zumaia](#)ko Udalak dokumentu bat aurkeztu beharko du Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari plangintzan aukeratutako

departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco la autorización de la opción elegida en el planeamiento., en aras de garantizar una calificación equilibrada de las reservas, la cual evite los riesgos de segregación socio-espacial, tal y como se indica en el artículo [11.1](#) del ya mencionado [Decreto 123/2012](#).

No obstante, la autorización del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida será otorgada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco con posterioridad al acto por el que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco dictamine el proyecto de ordenación estructural provisionalmente aprobado en el que se propugne el cumplimiento global.

A tal objeto, el documento de ordenación estructural para aprobación definitiva contendrá, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que se cumplen, todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.

5.- CONCLUSIONES

5.1. En cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, no se podrá informar favorablemente el documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de [Zumaia](#), hasta que no se subsanen los aspectos requeridos en este informe, cuyas consideraciones se resumen a continuación:

- Se solicita que el nuevo documento ordene un saldo de vivienda pública que dé como resultado un balance [positivo](#) en cuanto a la previsión de vivienda protegida y la asunción del saldo pendiente de ejecución del planeamiento precedente. Se deberá presentar un nuevo informe-liquidación al que hace referencia el punto 4.1 de este informe, incluyendo las consideraciones indicadas en el punto 4.5.
- Se deberá incluir en las fichas de las Normas urbanísticas Particulares las consideraciones solicitadas en los puntos 4.3, 4.4 y 4.5 de este informe.
- Además, se deberá completar la ordenación pormenorizada de los ámbitos – AISUS-R10/ S-R1 Puntanoeta y AISUS-R11/ S-R2 Narrondo.
- El Ayuntamiento de [Zumaia](#) deberá presentar un documento por el que solicitará al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno



aukera baimentzeko eskatzeko, erreserben kalifikazio orekatua bermatze aldera, segregazio sozio-espazialaren arriskuak saihesteko.

Vasco la autorización de la opción elegida en el planeamiento., en aras de garantizar una calificación equilibrada de las reservas, la cual evite los riesgos de segregación socio-espacial.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Izpta./Fdo.: Miguel de los Toyos Nazabal

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
VICECONSEJERO DE VIVIENDA

Espediente zk.: PEAS_TXOS_0096

Antolamenduak lurzoru urbanizaezina arautzean kontutan hartu behar dituen irizpideei buruzko txostena

Aztertutako eskaera: Zumaiako Hiria Antolamendurako Plan Orokorren (HAPO) behin behineko onarpena.

1. Aurrekariak

2025eko martxoaren 11n, Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak udal-plangintzak lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko irizpide teknikoei buruzko txostena jakinarazi zion Zumaiako Udalari (Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 90.5 artikulua araberak).

Izapidetzearekin jarraituz, Zumaiako HAPOren behin-behineko onarpen espedientea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak (EAELAB) du eta Batzordeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikuluan xedatutakoari jarraiki, dagokion txostena egin behar du.

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

Txosten honen xedea da udal-plangintzak lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko irizpide tekniko jasotzea.

2. Aplikatu beharreko araudia

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

Aurrez adierazi den bezala, 2025eko martxoaren 11n, Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak lurzoru urbanizaezinari buruzko araudiaren aldaketa eta egokitzapen batzuen berri eman zuen, HAPO onartzeko.

EHLABk bidalitako dokumentuak aztertuta, egiaztatu ahal izan da Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak eskatutako aldaketa gehienak jaso direla. Hala ere, ondorengo artikuluetan ez dira zerbitzuak eskatutakoak jaso edo aldatu:

- Ez da argitu 72. artikuluko 1.1 b atalean jasotzen diren **abeltzaintza jarduera alternatiboak** zeintzuk diren.
- 76. artikuluko 8. atalean **industria edo biltegi arriskutsuak** lurzoru urbanizaezinean baimentzen dira. Hauen izaeragatik ez dira egokiak lurzoru urbanizaezinean.
- Abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretua ez dago indarrean.

4.- Ondorioa

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak ontzat ematen ditu egindako aldaketak. Hala ere, ondorengo **aldaketak** ere egin beharko dira:

1. Abeltzaintza jarduera alternatiboak definitu.
2. Industria eta biltegi arriskutsuak ezingo dira baimendu lurzoru urbanizaezinean.
3. Testua, indarrean dagoen araudira egokitu.

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

Donostia, 2026ko uztailaren 1a

Sin.: **Jon Andoni Urdangarin Urrutia**

Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako zerbitzuburua



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0096 - Txosten teknikoa (ZB)
CSV/EKS:	SINAd8d4702f-f16b-40aa-a7bf-ccae06d2fade

Sinatzailea 1 / Firmante 1:
URDANGARIN URRUTIA, JON ANDONI
Data / Fecha: 2026/07/01 09:51:25

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA (GIPUZKOA)

N/ Ref.: IAU-2026-0213

S/ Ref.: 3HI-036-26-P03

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 16 de junio de 2026 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) del expediente correspondiente al documento aprobado provisionalmente del Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia.

La información disponible consta de expediente administrativo, documentación técnica correspondiente a todas las fases de tramitación del PGOU (la Memoria redactada tras la aprobación provisional es de abril de 2025), Estudio Ambiental Estratégico (diciembre de 2024) y documentación gráfica.

El antecedente más reciente de informe elaborado por esta Agencia Vasca del Agua-URA es el fechado a 6 de marzo de 2025 y remitido al Ayuntamiento de Zumaia tras la aprobación inicial del PGOU (IAU-2025-0046).

Como antecedentes al señalado cabe mencionar los siguientes informes y autorizaciones de obras emitidas por esta Agencia:

- ✓ Informe emitido en la sesión del 17 de marzo de 2021 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco acerca de la Modificación de las NNSS de planeamiento de Zumaia referente al ámbito 12.2. *Torreaga* y al sector 1 *Puntanoeta II* (IAU-2021-0031). En febrero de 2022 se remitió informe al Dpto de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, en respuesta a una consulta relativa a las alternativas de ordenación en el ámbito Puntanoeta (IAU-2022-0017). En marzo de 2023 se emitió informe favorable a una consulta en relación con el Proyecto de Urbanización de este ámbito (CZ-2023-0039).
- ✓ En abril de 2021 se autorizaron las obras de relleno, explanación y reurbanización para la reconversión del polígono industrial Xey, situado en zona de policía de cauces en el barrio de Oikia (AO-G-2020-360) y en septiembre de 2024 se autorizaron las obras para acondicionar la parcela 3 del mismo polígono industrial y dejarla fuera de zona inundable (Z-G-2024-0020).
- ✓ Informe remitido al Ayuntamiento, en noviembre de 2021, en la fase de Información Pública del Avance del PGOU (IAU-2021-0162).
- ✓ Informe remitido a la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU y fechado también en noviembre de 2021 (IAU-2021-0194).
- ✓ Informe remitido al Ayuntamiento, en septiembre de 2024, en la fase anterior a la aprobación inicial del expediente (IAU-2024-0141).

También la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico emitió informe en la tramitación ambiental inicial del Avance, en noviembre de 2021 (referencia INF09-21-20-0005), así como en la fase previa a la aprobación inicial del expediente, en septiembre de 2024 (PLA01/21/20/0004-PLA02/01).

Boulevard eraikina/Edificio Boulevard
Gamarrako Atea/Portal de Gamarra 1A- 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus





La documentación facilitada en esta fase es muy similar a la analizada en la fase de Aprobación Inicial donde ya se corrigieron ciertos aspectos que habían sido señalados por esta Agencia en los informes previos. Únicamente cambia la denominación de algunos ámbitos, ligeras modificaciones en actuaciones o usos previstos en algunos de ellos, así como la numeración de varios artículos de la normativa general.

2. AMBITO Y PROPUESTAS PRINCIPALES DEL PGOU

El municipio se encuentra en la cuenca del río Urola, en la Unidad Hidrológica del mismo nombre, siendo una cuenca intracomunitaria dentro del ámbito de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

El río Urola atraviesa el municipio de sur a norte. Su afluente principal es el arroyo Larrondo (Narrondo o Arroaerreka), cuyo trazado final, antes de su desembocadura en el Urola frente al puerto deportivo, se encuentra canalizado y presenta influencia mareal.

Otros cauces de menor entidad son el arroyo Santiago (o Santiyo), que confluye con el Urola junto a la playa de Santiago, al norte del municipio, así como el arroyo Jadarre que desemboca en la ría del Narrondo, frente a la zona industrial de Puntanoeta, al sur del casco urbano de Zumaia.

También cabe mencionar los arroyos Gazteluerreka (margen izquierda) y Narbaztaerreka (margen derecha) que discurren por el sur del municipio y marcan los límites con el municipio de Aizarnazabal. Por último, al norte de los dos anteriores, se encuentra el arroyo Mako (o Meaga), que limita al noreste con el municipio de Getaria y desemboca también en la margen derecha del Urola.

La Memoria Justificativa describe la propuesta de ordenación refiriéndose al **Suelo No Urbanizable**, y clasifica éste en las siguientes **categorías de protección**. Además, incluye un apartado de Normas reguladoras para la implantación de usos, construcciones e instalaciones en el Suelo No Urbanizable:

- Zonas de Especial Protección donde se incluyen los Espacios Naturales Protegidos Declarados; los Suelos de Especial Protección Estricta definidos por el PTS de Ordenación y Protección del Litoral de la CAPV y el Humedal del Grupo II del PTS de Zonas Húmedas denominado “Ría del Urola” (código de referencia A1G2), todos ellos con regulación de usos establecida en sus propios documentos normativos.

Asimismo, se incluyen otros elementos cuya regulación se establece en la normativa general del PGOU como los Hábitats de interés comunitario prioritario (incluidas las alisedas y fresnedas) y los bosques y bosquetes de especies autóctonas y suelos a proteger por iniciativa municipal (categorizados como de Especial Protección genérica).

- Zonas de Protección de aguas superficiales: incluye los cursos de agua y sus márgenes de protección, que discurren por Suelo No Urbanizable, y cuya regulación se establece en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (se citan los retiros a las edificaciones y a la urbanización). Los valores ambientales que, según se indica, se deben proteger son la calidad y cantidad de las aguas, y los ecosistemas acuáticos y



ribereños. Se añade que los criterios de implantación de usos serán los establecidos en la legislación vigente en la materia, y, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

- Zonas de Mejora Ambiental: son áreas que presentan un valor para la conservación alto o muy alto. Entre ellas se encuentran los bosques autóctonos de robledal acidófilo, las masas de robledal con bosque mixto atlántico y las zonas de matorral cantábrico.
- Zonas forestales: bosques autóctonos y plantaciones de especies alóctonas con vocación para mantener una cubierta arbolada.
- Zona agroganadera y campiña: con las subcategorías de Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición.

El artículo 86 de la Normativa General señala los criterios generales de intervención en el Suelo No Urbanizable. Entre otros se cita el relativo al Vertido y tratamiento de aguas residuales donde se recoge la prohibición del vertido libre y sin control de aguas no depuradas a los cauces y, en general, al medio natural.

Entre los **condicionantes superpuestos**, en atención a lo establecido en las DOT, se han considerado, por un lado, los relativos a riesgos naturales y cambio climático (zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos, áreas inundables, áreas de riesgo geológico) y, por otro, los relacionados con la infraestructura verde y azul (entre los que se incluyen los espacios protegidos por sus valores ambientales o espacios naturales de interés, como la ZEC “Ría del Urola”).

A los anteriores se añaden otros condicionantes como, por ejemplo, el condicionante de “Costas” y el de “Ríos y Arroyos” especificándose en estos casos la normativa sectorial de aplicación. Fundamentalmente, la Ley de Costas y su Reglamento de desarrollo, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental vigente, el PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV).

La normativa urbanística general del PGOU incluye varios artículos donde se describen estas zonas, y se cita la regulación de los usos establecida en función de la normativa sectorial.

A continuación, la memoria describe las **propuestas o actuaciones concretas** en relación con los diferentes usos a desarrollar en el municipio (usos residenciales, para actividad económica y sistemas generales y locales, fundamentalmente).

En la fase correspondiente al trámite ambiental se planteaban 982 viviendas. En el documento del PGOU aprobado inicialmente se preveían 870 y, tras su aprobación provisional, son 863 las viviendas propuestas.

Concretamente, los nuevos **desarrollos residenciales** (actuaciones propuestas) se definen a través de las diferentes figuras de planeamiento. Respecto a dichos desarrollos urbanísticos, durante las fases previas de la tramitación, en los informes emitidos por la Agencia se realizaron diferentes consideraciones las cuales, en gran medida, han sido tenidas en cuenta.

A continuación, se describen con mayor detalle las más destacadas y se mencionan las situadas en zona de policía.

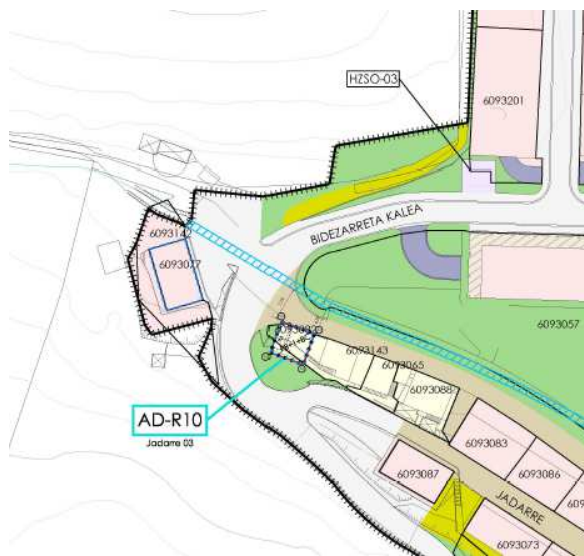


En Suelo urbano:

- Actuaciones de dotación en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado para remodelar algunas calles, redensificar la trama urbana permitiendo en algún caso nuevas edificaciones (Jadarre auzunea, Oikia auzoa, y en San Telmo kalea), y, en la mayoría, un aumento de plantas en edificaciones existentes (Arritokieta kalea, Eusebio Gurrutxaga plaza, Olazabal idazkariaren kalea, Harategi kalea, San Telmo kalea, y Oikia auzoa).

Además, se habilitan aparcamientos, y se permite la construcción de un nuevo edificio para la Brigada Municipal en Basustabidea. También se plantea la mejora de la conexión rodada y peatonal entre barrios (en Axular ibiltokia) y fortalecer la dotación de bidegorris.

De estos ámbitos cabe destacar Jadarre auzunea por el que discurre un cauce en cobertura con la misma denominación que el barrio. Este cauce soterrado ha sido grafiado en la ficha urbanística del ámbito, tal y como se solicitó desde esta Agencia. El retiro desde el cauce a la futura edificación (AD-R10) es superior a los 5 m correspondientes a la zona de servidumbre de cauces.



- Actuaciones integradas en Suelo Urbano No Consolidado donde, en este caso, se propone la edificación de vivienda, en su mayor parte colectiva (San Jose, Arritokieta, Erribera, Estazioa, Urola Plaza-Guascor, Aita Mari y Oikia). En el ámbito Estazioa C se plantea la sustitución de la edificación actual por nuevas viviendas en mejores condiciones de habitabilidad.

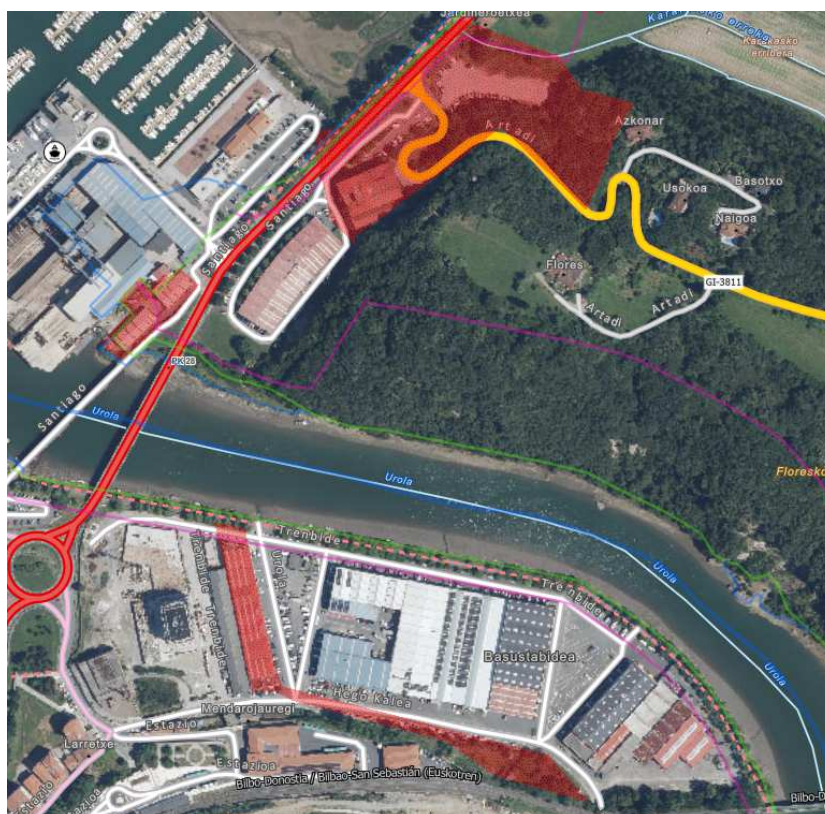
De estos ámbitos cabe destacar Urola Plaza Guascor consistente en una actuación discontinua con ámbitos diferenciados situados a ambos lados de la ría del Urola.

Se plantea, por un lado, la renovación de parte de las edificaciones situadas en Urola Enparantza ya obsoletas dedicadas a usos económicos, y situadas en la margen izquierda del Urola con el objeto de edificar usos residenciales. Por otro, el antiguo emplazamiento de la empresa Guascor, situado en la carretera hacia Getaria, se declara



fuera de ordenación. Además, se contemplan pabellones para usos mixtos de actividad económica, junto a otros ya existentes, y un sistema general de espacios libres próximo a una zona de aparcamiento, zona en uso en estos momentos y ubicada en la margen izquierda del río Santiago o Santiyo.

Finalmente, se reordena el espacio viario frente a la zona anterior con el objeto de mejorar los accesos, para lo cual se declaran también fuera de ordenación dos edificios ubicados junto al Sistema General Portuario donde se prevé una posible rotonda. En la imagen, a continuación, se señalan en sombreado rojo las tres zonas.



- Planes Especiales de Ordenación Urbana en Suelo Urbano No Consolidado. Uno de ellos es el denominado Errementerikoa (PEOU-R01) donde se revisan las determinaciones de la ordenación vigente, y otro es el ámbito Arrangoleta (PEOU-R02) donde se prevé vivienda colectiva. El primero se sitúa en el barrio de Oikia. El segundo, en un intersticio dentro de la trama urbana, frente al puerto deportivo. Ambos ámbitos se sitúan fuera de zona de policía de cauces.
- Dos ámbitos de Planeamiento en Desarrollo. Uno en calle Juan Belmonte (APD-R02), donde se prevé la ejecución de dos edificaciones residenciales con posibilidad de uso para equipamiento y locales comerciales. Dicho ámbito se ubica junto al anteriormente citado (Arrangoleta), también fuera de zona de policía de cauces.

Y un segundo, en desarrollo de las NNSS de 2004, en Torreaga (APD-R01), donde se plantea un uso residencial el cual se encuentra en ejecución en estos momentos. Se sitúa en la margen izquierda de la ría del Urola junto a Urola Enparantza Plaza.



- Un ámbito de Planeamiento Incorporado, API-P01 Puerto de Zumaia con Plan Especial aprobado en 1997.

En cuanto al **Suelo urbanizable** se señalan dos sectores de ordenación:

- AI-SUS-R10 Puntanoeta (anterior sector 1 Puntanoeta II de las normas de 2004), donde se rebaja el número de viviendas previstas en el Planeamiento vigente, de 250 a 150, distribuidas en 4 bloques, que se ubicarían al norte del ámbito. También se plantea el traslado del campo de fútbol (equipamiento privado), ubicado en Aita Mari, al sur, de manera colindante a la ría y locales terciarios.

Se trata de un ámbito ubicado en la margen derecha de la ría de Narrondo. En la documentación del PGOU aprobada provisionalmente la zona deportiva representada en su extremo suroeste se solapa con la zona de servidumbre de protección del DPM-T (línea discontinua rosa de las imágenes siguientes). En la fase previa del PGOU (Aprobación Inicial) la citada zona de servidumbre formaba parte de los espacios libres ligados al ámbito.

En relación con lo anterior cabe señalar que las instalaciones deportivas descubiertas serían autorizables en dicha zona de servidumbre, si bien, atendiendo a lo dispuesto en el art. 47 del RGC, la adecuación del campo de fútbol que se solapa con la zona de servidumbre no debe plantear desmontes y ni terraplenes de una altura superior a 3 metros, condición que ya fue trasladada a la ficha urbanística del ámbito en el documento aprobado inicialmente.



El resto de la zona de servidumbre no ocupada por el campo de fútbol se define como Sistema General de Espacios Libres y es colindante con la zona de Mejora Ambiental identificada en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV: *MA2-1 Vega del Narrondo*.

En esta zona se realizaron a lo largo de los años diferentes rellenos perdiendo con ello su condición de marisma. En todo caso, la zona ha sido colonizada por una densa vegetación arbórea y arbustiva propia de zonas que se pueden encharcar ocasionalmente (saucedas, juncales,...), que coexiste con áreas ruderalizadas (con presencia de especies invasoras).



Teniendo en cuenta que la ordenación planteada va a suponer la eliminación de un espacio en regeneración, en los informes previos de esta Agencia se indicaba que, en el marco de la futura transformación y desarrollo del ámbito, se exigiera en la ficha urbanística, como medida compensatoria, la elaboración de un estudio que valorara la posibilidad de acometer la restauración ecológica de toda la Vega de Narrondo y que incluyera la eliminación de especies invasoras. Dicho condicionante fue atendido y se incluyó en la ficha urbanística del ámbito tras la aprobación inicial del PGOU.

- AI-SUS-R09 Narrondo. Se propone la regeneración urbana del ámbito con el objeto de completar un barrio con carácter residencial, que, en estos momentos, presenta necesidades de reordenación y urbanización.

Prácticamente todo el ámbito se ubica en la zona de policía de cauces del río Narrondo, el cual discurre en cobertura en unos 70 metros por el límite suroeste donde hay varias edificaciones residenciales, un local comercial y varios pabellones, así como aparcamientos en superficie.

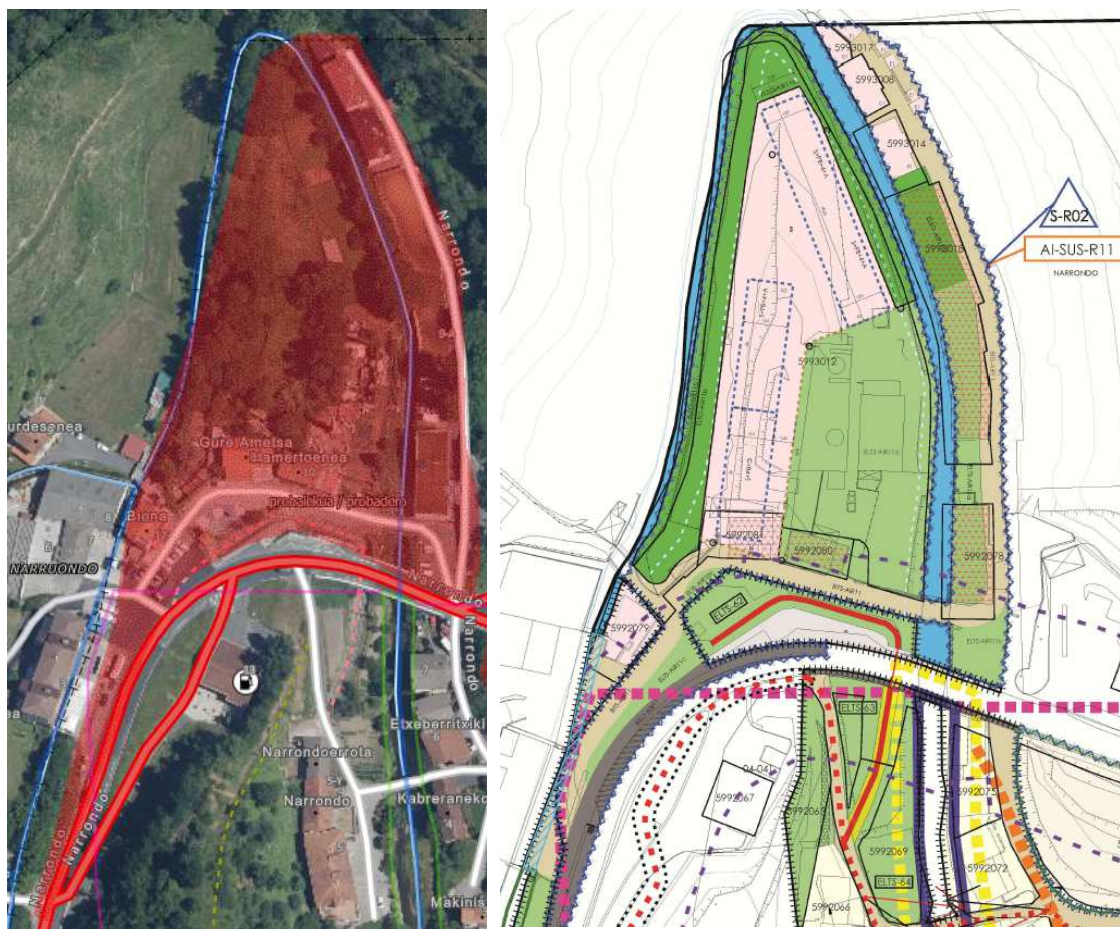
La propuesta planteada declara fuera de ordenación varias edificaciones situadas en zona de servidumbre de cauces, en la margen izquierda del arroyo en la zona del meandro. Dichas edificaciones pasan a formar parte de los SSGG de Espacios Libres.

En este ámbito de Narrondo se mantienen y ponen en valor los elementos patrimoniales del conjunto de Cementos la Zumayana, si bien la “casa para obreros” de dicho conjunto (Mamertoenea) que se calificaba como equipamiento en la fase anterior (Ap. Inicial), ha sido declarada fuera de ordenación.

También se declaran fuera de ordenación varias edificaciones situadas en la margen derecha del río Narrondo, y una edificación en la zona interior del meandro donde se han diseñado varias viviendas en bloque.

Además, se amplía la oferta de espacios libres en torno al río y en la zona sur dedicada a aparcamientos, y se da continuidad a las redes peatonales y ciclistas. También se ha añadido una superficie de 400 m² para locales terciarios en planta baja.

En las siguientes imágenes se incluye una foto aérea y la ordenación pormenorizada presentada en la ficha urbanística.



También se solicitó que se graficara el trazado del arroyo Narrondo que discurre en cobertura.

— Oikiako Industrialdea, con Plan Parcial vigente desde 1993 donde ya se han realizado obras de urbanización (acondicionamiento de la antigua parcela 3 de la empresa Xey, en Oikia) que han sido autorizadas por esta Agencia. Dichas obras se citan en el apartado de antecedentes (referencia Z-G-2024-0020).



- APD-AE01 Igartza, con Plan Parcial del sector 6 también vigente desde 1993, al que el nuevo PGOU se remite.

Ambas zonas se ubican en la margen izquierda de la ría del Urola, en zona de servidumbre de protección del DPMT la primera y en zona de policía de cauces la segunda. El límite del DPMT, hasta donde se hace sensible la influencia mareal, se sitúa en la zona central de Oikiako industrialdea.

En la siguiente imagen se representan ambas zonas, al Norte Oikiako Industrialdea y al Sur APD-AE01 Igartza. La línea de color rosa delimita la zona de servidumbre de protección del DPMT y la línea verde el propio DPMT.



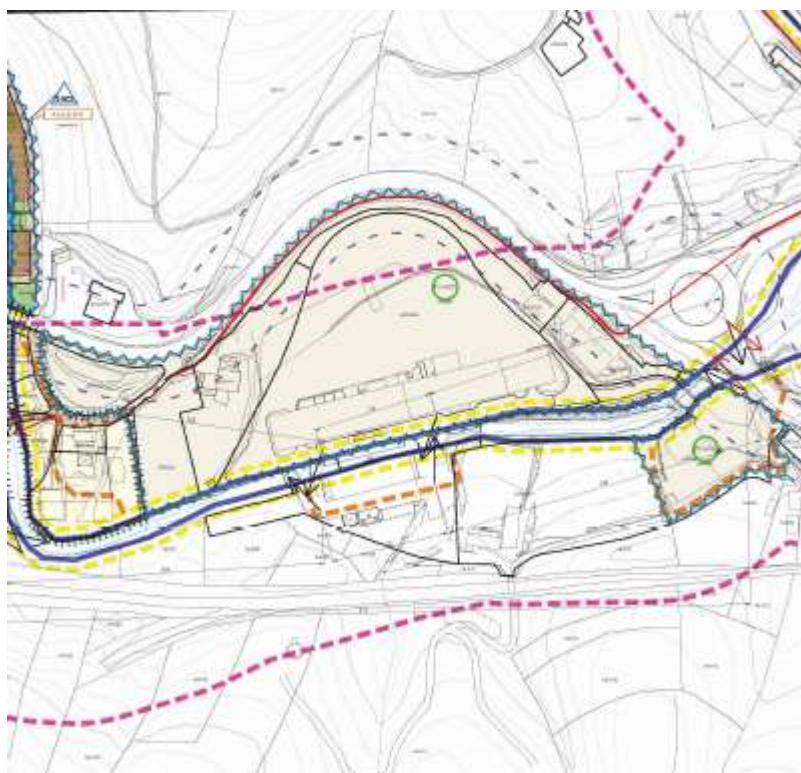
Por otro lado, también se plantean varios **Planes de Sectorización en Suelo Urbanizable No Sectorizado**:

- PS-MO1 TXIKIERDI: Área de renovación urbana donde se ubican diferentes actividades industriales como Galvanizados Olaizola, edificaciones residenciales y parcelas vacantes sin una ordenación adecuada y que, además, se encuentra suspendida.



Dado que dicha área se reserva como suelo de oportunidad para atender necesidades futuras no se incluye en el programa de actuaciones de la propuesta del PGOU actual. A destacar que se trata de un ámbito atravesado por la ría del Narrondo de oeste a este, ría que discurre en cobertura a lo largo de unos 100 metros. Gran parte del ámbito, además, se sitúa sobre la zona de servidumbre de protección del DPMT representada con una línea discontinua de color rosa en la siguiente imagen.

Su ordenación se remite a un Plan Especial, el cual, según se indica en la ficha urbanística del ámbito, *“deberá contemplar, como condición vinculante para su desarrollo, la eliminación de la cobertura y renaturalización de las márgenes mediante la creación de taludes tendidos y plantación de vegetación de ribera con técnicas de bioingeniería”*. Dicha incorporación obedece a una petición de esta Agencia recogida en los informes emitidos en las fases previas de la tramitación del PGOU.



- PS-AE01 Bialea I y PS-AE02 Bialea II. Ámbitos situados al sur de la autopista junto al polígono Oikia. Su desarrollo permitiría la ampliación hacia el oeste de Oikia Industrialdea con el objetivo de dar respuesta a necesidades a largo plazo para el desarrollo de actividades económicas. Ambas actuaciones se ubican en la margen izquierda del Urola, fuera de su zona de policía, del que les separa los pabellones ya construidos en el polígono de Oikia.

Por otro lado, en relación con el Suelo No Urbanizable se citan ámbitos con ordenaciones particulares como, por ejemplo, el camping (AOP-06 Basusta), la Playa y Dura de Santiago (AOP-03 Sistema General 2), el parque fotovoltaico (AOP-02 Ekiola) y el ámbito de Santa Lucía, de uso residencial donde una parte del mismo quiere destinarse a uso de alojamiento (AOP-05).



Este último ámbito, Santa Lucía (AOP-05), se sitúa en la margen derecha del arroyo Santiago y parte del mismo dentro de la zona de servidumbre de protección del DPMT (representada con una línea rosa en la imagen contigua).

Como instrumento de desarrollo se redactará un Plan Especial que, tal y como se cita en la ficha urbanística, estará sujeto a informe de la Administración de Costas y, en su caso, a la obtención de la declaración de interés público.



En la ficha urbanística también se indica que se trata de una actuación sujeta a la DT 4ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por tratarse de una edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley.

El PGOU realiza un inventario de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos, Aparcamientos, Infraestructuras y servicios, Comunicaciones de carácter local y uso ferroviario, Bidegorri, SG Portuario y SG Hidráulico. Este último se corresponde con los suelos de los cauces públicos que atraviesan el suelo urbano y urbanizable del municipio.

En cuanto a la movilidad alternativa, se plantean varias actuaciones de dotación en el Suelo Urbano y Urbanizable para la prolongación de varios bidegorri, el reajuste de trazados y la comunicación de distintas zonas. Finalmente, como actuación singular, cabe citar la adecuación de una superficie de unos 2.000 m² situada en la desembocadura de la ría, entre el faro y el muelle, para su habilitación como piscinas naturales.

En relación con dichas piscinas, en la ficha urbanística se indica que, dado que la práctica totalidad del ámbito de actuación afecta al dominio público marítimo terrestre, para su ubicación se precisará de trámite de concesión de terrenos de dominio público marítimo-terrestre (de acuerdo con el artículo 31 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas).



3. CONSIDERACIONES

3.1. Respuesta del PGOU a las consideraciones recogidas en los informes previos emitidos por la Agencia

En primer lugar, cabe señalar que las propuestas principales presentadas en el PGOU aprobado provisionalmente son muy similares a las analizadas en el documento de Aprobación Inicial (referencia IAU-2025-0046), fase en la que, además, ya se habían corregido algunos aspectos que fueron señalados en los informes emitidos por la Agencia a los documentos de Avance y al anterior a la Aprobación Inicial del PGOU.

Principalmente, se ha atendido a lo señalado en relación con la modificación de los trazados de infraestructuras viarias (caso del bidegorri Zumaia-Joxe Mari Korta), la incorporación de precisiones normativas en las fichas urbanísticas de algunos ámbitos en relación con normativa en materia de Inundabilidad (ámbitos Urola Plaza-Guascor, S-R02 Narrondo y AI-R07 Aita Mari), la necesidad de introducir sistemas de drenaje sostenible en el desarrollo de algunas zonas (Puntanoeta y Narrondo), y, finalmente, la inclusión de medidas de restauración ecológica de ámbitos situados junto a cauces (Puntanoeta, Narrondo y Txikierdi).

En relación con las citadas medidas de restauración ecológica, en Puntanoeta, la ficha urbanística recoge como precisión normativa lo señalado por esta Agencia en relación con la obligatoriedad de elaborar un estudio que valore la posibilidad de acometer la restauración ecológica de toda la Vega de Narrondo que incluya la eliminación de especies invasoras. En Narrondo, por su parte, la actuación también promoverá la recuperación ambiental de ambos márgenes del río, y, por último, el desarrollo de Txikierdi está condicionado a la eliminación de la cobertura del río Narrondo y a la renaturalización de sus márgenes.

En el PGOU aprobado provisionalmente, la ficha particular del ámbito de Igartza (API-I2), inundable por las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno (ligeramente por la ZFP), ha recogido también la consideración establecida en el informe previo de URA donde señalábamos que *“en el momento de la ejecución de las obras se establecerán las condiciones particulares de cara a evitar la exposición al riesgo de Inundabilidad y verificar el cumplimiento de la normativa en esta materia”*.

Asimismo, en esta fase de tramitación del PGOU se ha grafiado el trazado del cauce en cobertura del arroyo Narrondo en el ámbito S-R02. Todo ello merece una evidente valoración positiva.

En todo caso, cabe señalar que sigue habiendo cuestiones señaladas en los informes previos de URA que no han sido tenidas en cuenta, o sólo lo han sido parcialmente. Es el caso de la solicitud de que se valore la posible supresión de la cobertura del arroyo Narrondo en el ámbito citado previamente, y la inclusión en la documentación del PGOU del informe de conformidad del ente gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento.

En relación con el ámbito Narrondo (actual AI-SUS-R11) la nueva ficha urbanística ha incluido, como nueva precisión normativa, una mención al Plan de Gestión del Visión Europeo en Gipuzkoa, concretamente:

De igual forma, se tendrán en cuenta las directrices establecidas en el Plan de Gestión del visión europeo aprobado mediante Orden Foral de 12 de mayo de 2004, por la que se



aprueba el Plan de Gestión del Visón Europeo Mustela lutreola (Linnaeus, 1761) en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Además, la normativa particular de este mismo ámbito incluye la desaparición de la edificación residencial ubicada en torno al arroyo, con el fin de recuperar el borde fluvial. Dichas edificaciones se ubican a un lado del arroyo Narrondo en la zona oeste y a ambos lados en la zona este.

Asimismo, se eliminan los muros verticales y se plantea el establecimiento de una franja ribereña arbolada, tal y como se ha citado en la descriptiva de las principales propuestas del PGOU (punto 2).

Estas actuaciones contribuirán a la consecución de los objetivos de conservación establecidos en el Plan de Gestión citado, por lo que se valoran muy favorablemente.

En cuanto a la posibilidad de supresión de la cobertura del arroyo situada en el límite entre este ámbito y el colindante ubicado en Zestoa, es indudable la complejidad de acometer una actuación de esa envergadura dado que, además de ubicarse en el límite entre los dos municipios, sobre la misma se sitúan también los accesos a las edificaciones ubicadas en Zestoa.

En todo caso, si en algún momento se llegara a plantear la posibilidad de regenerar este entorno, en coherencia con lo dispuesto en las Directrices en materia de aguas establecidas en las DOT (artículo 15.8. relativo a las Normas de aplicación)¹, será necesario que se estudie la viabilidad de la supresión de dicha cobertura, tal y como se señalaba en el informe remitido al Ayuntamiento de Zestoa, tras la aprobación inicial del PGOU (IAU-2025-0296).

En relación con el informe de conformidad del ente gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento (Gipuzkoako Urak), requerido en los informes emitidos anteriormente por URA, si bien consta en el expediente administrativo una petición del 30/06/2026 del Ayuntamiento dirigido a dicho Consorcio solicitando dicho informe, este no ha sido localizado en la documentación administrativa puesta a disposición de la Agencia.

En todo caso, como se ha informado previamente, se entiende que los nuevos desarrollos se conectarán a la red general del sistema, entendiéndose que el abastecimiento de agua se realizará con recursos disponibles en dicha red. En este sentido, dado que, de acuerdo con la información del vigente Plan Hidrológico, no se prevén problemas de déficit de garantía en el sistema de explotación en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, el abastecimiento de las actuales demandas y el respeto de los caudales mínimos ecológicos, se considera garantizada la disponibilidad de recurso para satisfacer las demandas consecuentes con los desarrollos previstos en el PGOU presentado.

¹ El PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como el planeamiento urbanístico deberán:

e) *En las operaciones de regeneración y reconversión urbana, recuperar espacios en los ríos que actualmente cuentan con coberturas y encauzamientos duros.*



3.2. Otras cuestiones

Finalmente, y con respecto al **saneamiento**, en los informes previos señalábamos que la conexión a la red municipal del polígono industrial Oikia, única zona no conectada a la EDAR de Zumaia, era una actuación que estaba prevista en el próximo horizonte de planificación hidrológica. Al respecto, cabe añadir que esta Agencia acaba de someter a información pública el proyecto actualizado del saneamiento del barrio de Oikia hasta su conexión a la EDAR citada que incluye, además, la recogida y transporte de las aguas residuales de Aizarnazabal y del polígono industrial citado.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** el “*Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia (Gipuzkoa)*”, con una única condición de carácter vinculante:

1. Antes de la aprobación definitiva del expediente, se deberá presentar un informe de conformidad del ente gestor de los servicios de abastecimiento y saneamiento (Gipuzkoako Urak) que justifique la capacidad de las infraestructuras existentes para dar servicio a las nuevas demandas.

Se recuerda que toda actuación en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, así como en zona de policía de cauces, requerirán de la preceptiva autorización por parte de esta Agencia Vasca del Agua-URA.

4 TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Zumaiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra*” espedienteari dagokionez, honako baldintza lotesle honekin:

1. Espedientea behin betiko onartu aurretik, hornikuntza eta saneamendu zerbitzuen erakunde kudeatzailearen (Gipuzkoako Urak) adostasun-txostena aurkeztu beharko da, dauden azpiegiturek eskari berriei zerbitzua emateko duten gaitasuna justifikatzeko.

Gogorarazten dugu, HAPOren dokumentazioan adierazten den bezala, Itsas-lehorreko Jabari Publikoaren babes-zortasuneko eremuan eta ibilguen zaintza-eremuan egin beharreko jarduketa orok URA Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko duela.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

Esther Bernedo Gómez (Ebaluazio Teknikaria/Técnica de Evaluación)

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)



GOBIERNO
DE ESPAÑA

GOBERNUAREN
ORDEZKARIORETZA
ARABAN

SUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN ALAVA

SUSTAPEN-ARLO FUNTZIONALA ÁREA FUNCIONAL DE FOMENTO

O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

ASUNTO

3HI-036/26-P03

07 de septiembre de 2026

Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia.

Dña. Silvia Mtz. de Ubago
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana
Gobierno Vasco
C/ Donostia 1
01010 Vitoria-Gasteiz

De cara al pleno de la COTPV de 9 de septiembre:

COSTAS

La DG de la Costa y el Mar emitió informe el 30/09/2024 previa a la aprobación inicial que se dispone en los artículos 112.a) y 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y los artículos 222 y 227.1 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

En dicho informe se realizaban diferentes consideraciones y se solicitaba que *“Una vez sea tenido en cuenta lo indicado en las Consideraciones anteriores sobre Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia, el expediente completo, diligenciado y previamente a su aprobación definitiva, se remitirá de nuevo a esta Dirección General, a través Servicio Provincial de Costas de Guipúzcoa, para la emisión del informe que disponen los artículos 112.a) y 117.2 de la Ley de Costas.”*

El Servicio Provincial de Costas en Gipuzkoa recibió solicitud de informe para su aprobación definitiva aunque todavía no ha podido ser emitido.

No obstante, desde dicho servicio provincial nos comunican que estos son los aspectos más relevantes que incluía el informe de la DG de la Costa y el Mar y que todavía no han sido tenidos en cuenta en la última documentación recibida por ese organismo:

1. *La DG dela Costa y el Mar indicaba que deberá acreditarse el correspondiente título habilitante para la ocupación del dominio público marítimo-terrestre en los siguientes supuestos:*

- a) *Sistemas Generales de dotaciones públicas (ZPSO 107 y ZPSO42), Sistema Local de dotaciones públicas (ZPTS 01) y los Sistemas Generales viario y peatonal y de carril bici;*
- b) *tendidos aéreos de alta tensión que se localizan tanto servidumbre de protección como en DPMT;*
- c) *elementos catalogados que ocupen terrenos de DPMT deberá acreditarse el título habilitante para la ocupación de dicho DPMT;*
- d) *las redes de saneamiento existentes deberán contar con el correspondiente título habilitante para la ocupación del DPMT o autorización de la Gobierno Vasco para las que discurren por servidumbre de protección.*

CORREO ELECTRONICO fomento.alava@correo.gob.es

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 300
FAX.: 945 759 301



CSV : GEN-4a72-c085-eb0e-3ba3-b143-fa70-676b-4365

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR

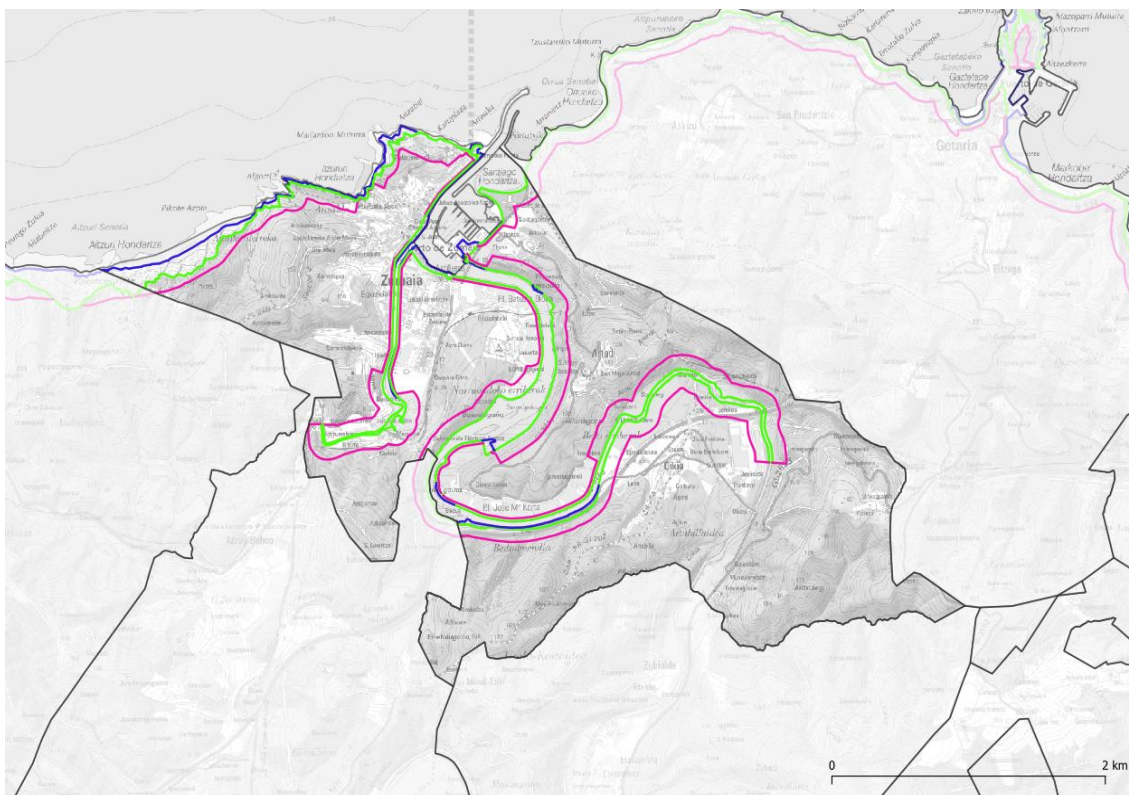
FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 07/09/2026 13:32 | NOTAS : F



Sobre este último punto d) no indicaba la DG explícitamente que debía acreditarse el título, pero sí remarcaba la importancia de contar con él y que además “las redes de saneamiento y sus infraestructuras asociadas resultan incompatibles con lo regulado en el artículo 32 de la Ley de Costas, ya que no son instalaciones que por su naturaleza requieran ubicarse en DPMT”.

2. En el documento Ordenanza de Urbanización, el PGOU debe recoger que los cierres colindantes con el DPMT deberán ajustarse a lo regulado en el artículo 47 del RGC.

3. Inclusión del comentario “deberá justificarse de forma explícita que la edificabilidad (m^2/m^2) de los terrenos de los sectores afectados por la zona de influencia no es superior a la edificabilidad media ponderada de los sectores de suelo urbanizable sectorizado de todo el municipio”.



Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO
EN EL PAÍS VASCO
Endika Urtaran Motos

ADMINISTRACIÓN
GENERAL
DEL ESTADO
GOBERNUAREN
ORDEZKARIORETZA
ARABAN
SUBDELEGACIÓN
DEL GOBIERNO
EN ALAVA



CSV : GEN-4a72-c085-eb0e-3ba3-b143-fa70-676b-4365

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://run.gob.es/hsblF8yLcR>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 07/09/2026 13:32 | NOTAS : F