



EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO
INGURUMEN ETA LURRALDE ANTOLAMENDU SAILA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA
LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA
DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACIÓN Y PROMOCIÓN TERRITORIAL

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL AREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA COSTA)

LIBRO II

DOCUMENTO “B” – NORMAS DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO “C” – ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
DOCUMENTO “D” – PROGRAMA DE EJECUCIÓN

TEXTO REFUNDIDO
FEBRERO 2006

INDICE DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL.-

LIBRO I

DOCUMENTO “A” – MEMORIA INFORMATIVA Y EXPLICATIVA

LIBRO II

DOCUMENTO “B” – NORMAS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO “C” – ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO “D” – PROGRAMA DE EJECUCIÓN

LIBRO III

DOCUMENTO “E” – PLANOS DE INFORMACIÓN

LIBRO IV

DOCUMENTO “F” – PLANOS DE ORDENACIÓN

PROMOCIÓN Y DIRECCIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL:

Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa

| | |
|---|--------------------------------|
| Diputado para la Ordenación y Promoción Territorial: | Koldo Azkoitia Zubizarreta |
| Director General de Ordenación Territorial: | Jose Ramón Izkeaga Zinkunegi |
| Arquitecto. Jefe del Servicio de Planificación Territorial: | Maite Celaya Errazu |
| Arquitecto: | Felipe Setien Loidi |
| Licenciada en Derecho. Jefa de Sección Jurídica: | Maite Iribarren Goicoecheandia |

Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco

| | |
|---|---|
| Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio: | Esther Larrañaga Galdós |
| Director de Ordenación del Territorio: | Martin Arregui. San Miguel |
| Doctor Arquitecto. Responsable Servicio Ordenación del Territorio y Planeamiento: | Jesús M ^a Erquicia Olaciregui. |
| Arquitecto. Responsable de Ordenación Territorial de Gipuzkoa: | Jose Ramón Varela Balenciaga |
| Arquitecto. Responsable de Ordenación Territorial de Bizkaia: | Pilar Monjas Rubio |
| Licenciado en Derecho. Responsable Jurídico-Económico de Ordenación del Territorio: | Teodoro Olea Iturregi |

ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN:

Dirección técnica:

Responsable: Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Equipo redactor:

Redacción y coordinación: Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

Aspectos socio-económicos: Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

Asentamientos urbanos: Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

Medio Físico: Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

Edición y representación:

Coordinación y ejecución: Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante

Maria Jose Fernández Calonge, Delineante

Equipo colaborador en la fase preliminar del trabajo:

Infraestructuras: E.T.T., S.A., Ingenieros

Responsable: Jaime Aldama, Ingeniero C.C.P.

DOCUMENTO “B”

NORMAS DE ORDENACIÓN

INDICE.- Página

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA

| | |
|--|----|
| <u>APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL</u> | 7 |
| Artículo 1.1.- Objeto. | 7 |
| Artículo 1.2.- Ambito de aplicación. | 7 |
| Artículo 1.3.- Vigencia y suspensión. | 8 |
| Artículo 1.4.- Modificación y Revisión | 8 |
| Artículo 1.5.- Documentos del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) y alcance normativo de los mismos . | 10 |

TÍTULO PRIMERO

NORMAS BÁSICAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO

| | |
|---|----|
| <u>TERRITORIAL</u> | 12 |
| Artículo 2.1.- Modelo del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 12 |

CAPÍTULO 1.-

EL MEDIO FÍSICO COMO BASE Y SOPORTE DEL MODELO TERRITORIAL: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO. 13

| | |
|--|----|
| Artículo 2.2.- Medidas de protección especial del medio en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 13 |
| 1.A.- <u>Espacios a proteger o recuperar. Categorías de ordenación.</u> | 14 |
| Artículo 2.3.- Ordenación general del medio en el Área Funcional. | 14 |
| Artículo 2.4.- Categorías de ordenación en el Área Funcional. | 14 |
| Artículo 2.5.- Régimen de aplicación a las diferentes tipologías de Categorías de ordenación en el Área Funcional. | 15 |
| Artículo 2.6.- Régimen de aplicación en los ámbitos de interés natural. | 24 |
| Artículo 2.7.- Régimen de aplicación en los ámbitos de interés hidrológico y litoral. | 25 |
| Artículo 2.8.- Régimen de aplicación en las áreas de interés geológico-geomorfológico. | 26 |
| Artículo 2.9.- Régimen de aplicación en los ámbitos de interés agrario. | 26 |
| Artículo 2.10.- Ordenación del medio rural y otros condicionantes superpuestos. | 28 |

| <u>INDICE</u> .- (cont.) | Página |
|--|--------|
| 1.B.- <u>Medidas de acción positiva. Propuestas de actuación.</u> | 30 |
| Artículo 2.11.- Áreas de interés natural. | 30 |
| Artículo 2.11.1.- Parques Naturales Protegidos. | 30 |
| Artículo 2.11.2.- Biotopos protegidos. | 30 |
| Artículo 2.11.3.- Árboles singulares. | 31 |
| Artículo 2.11.4.- Áreas de interés Naturalístico. | 31 |
| Artículo 2.11.5.- Otros enclaves de interés. | 32 |
| Artículo 2.11.6.- Propuestas de actuación. | 32 |
| Artículo 2.12.- Áreas de interés geológico-geomorfológico. | 33 |
| Artículo 2.13.- Áreas de interés hidrológico y litoral. | 33 |
| Artículo 2.14.- Áreas de interés agrario. | 34 |
| | |
| CAPITULO 2.- | |
| SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y MODELO TERRITORIAL. | 34 |
| | |
| 2.A.- <u>Fortalecimiento de las Áreas Urbanas principales y reequilibrio territorial.</u> | 34 |
| Artículo 2.15.- Delimitación de ámbitos territoriales en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 34 |
| Artículo 2.16.- Compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 35 |
| Artículo 2.17.- Propuestas de reequilibrio territorial en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 35 |
| Artículo 2.18.- Áreas objeto de regeneración. | 36 |
| | |
| 2.B.- <u>Categorización territorial.</u> | 38 |
| Artículo 2.19.- Régimen de aplicación en los ámbitos urbanos desarrollados. | 38 |
| Artículo 2.20.- Régimen de aplicación en las áreas preferentes de nuevo desarrollo. | 39 |
| Artículo 2.21.- Régimen de aplicación en los ámbitos sin desarrollo urbano. | 40 |
| Artículo 2.22.- Corredores sin desarrollo urbano. | 41 |
| Artículo 2.23.- Desarrollo urbanístico en ámbitos no singularizados. | 42 |

| <u>INDICE</u> .- (cont.) | Página |
|--|--------|
| 2.C.- <u>Cuantificación residencial y determinaciones en materia de vivienda.</u> | 42 |
| Artículo 2.24.- Cuantificación de la necesidad de viviendas. | 42 |
| Artículo 2.25.- Determinaciones en materia de vivienda. | 45 |
| 2.D.- <u>Cuantificación del Suelo de Actividades Económicas y propuestas para la preparación del suelo para actividades económicas.</u> | 48 |
| Artículo 2.26.- Propuestas de preparación de suelo para actividades económicas en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 48 |
| Artículo 2.27.- Cuantificación de la necesidad de suelo para actividades económicas. | 49 |
| Artículo 2.27.1.- Determinaciones normativas para el conjunto del Área Funcional. | 49 |
| Artículo 2.27.2.- Determinaciones normativas por Ámbitos Territoriales. | 50 |
| Artículo 2.27.3.- Determinaciones normativas por municipios en relación con suelos industriales y asimilados. | 51 |
| Artículo 2.27.4.- Determinaciones normativas por municipios en relación con implantaciones comerciales y turísticas. | 54 |
| Artículo 2.28.- Propuestas para la preparación de suelo para actividades económicas.56 | |
| Artículo 2.29.- Determinaciones en materia de suelo industrial de promoción pública. | 57 |
| CAPITULO 3.- INFRAESTRUCTURAS DEL MODELO TERRITORIAL. | 58 |
| 3.A.- <u>Condiciones básicas para la vertebración del Área Funcional.</u> | 58 |
| Artículo 2.30.- Condiciones básicas para la vertebración del territorio en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Costa). | 58 |

| INDICE.- (cont.) | Página |
|--|---------------|
| 3.B.- <u>Grandes infraestructuras vertebradoras del Área Funcional.</u> | 58 |
| Artículo 2.31.- Grandes infraestructuras vertebradoras del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 58 |
| Artículo 2.31.1.- Infraestructura del transporte. | 59 |
| Artículo 2.31.2.- Red de carreteras. | 59 |
| Artículo 2.31.3.- Redes de comunicaciones no motorizadas. | 62 |
| Artículo 2.31.4.- Red ferroviaria. | 62 |
| Artículo 2.31.5.- Red de puertos. | 63 |
| Artículo 2.31.6.- Actuaciones en materia de obras hidráulicas. | 64 |
| Artículo 2.31.7.- Tratamiento de residuos. | 64 |
| Artículo 2.31.8.- Otras infraestructuras. | 64 |
| 3.C.- <u>Categorización territorial.</u> | 65 |
| Artículo 2.32.- Régimen de aplicación en la Red Viaria. | 65 |
| Artículo 2.33.- Régimen de aplicación en la Red Ferroviaria. | 65 |
| Artículo 2.34.- Régimen de aplicación en los Puertos. | 66 |
| CAPITULO 4.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES. | 67 |
| 4.A.- <u>Equipamientos y Espacios Libres de interés común.</u> | 67 |
| Artículo 2.35.- Equipamientos y Espacios Libres de interés común del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). | 67 |
| Artículo 2.35.1.- Red cultural. | 67 |
| Artículo 2.35.2.- Red educativa. | 68 |
| Artículo 2.35.3.- Red deportiva. | 68 |
| Artículo 2.35.4.- Otros equipamientos. | 69 |
| Artículo 2.35.5.- Espacios Libres. | 69 |
| 4.B.- <u>Categorización territorial.</u> | 69 |
| Artículo 2.36.- Régimen de aplicación en los Espacios Libres. | 69 |
| Artículo 2.37.- Régimen de aplicación en los Parques periurbanos. | 70 |
| CAPITULO 5.- OTRAS INICIATIVAS TERRITORIALES. | 71 |
| 5.A.- <u>Compatibilización del planeamiento territorial.</u> | 71 |
| Artículo 2.38.- Compatibilización del planeamiento territorial. | 71 |

| <u>INDICE</u> - (cont.) | Página |
|--|--------|
| 5.B.- <u>Patrimonio Cultural</u> . | 71 |
| Artículo 2.39.- Patrimonio Cultural. | 71 |
| Artículo 2.40.- Régimen de aplicación en las zonas arqueológicas de interés. 72 | |
| <u>TÍTULO SEGUNDO</u> | |
| <u>NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL</u> | 73 |
| Artículo 3.1.- Vinculación de la ordenación urbanística a la ordenación territorial. | 73 |
| Artículo 3.2.- Ordenación general. | 73 |
| Artículo 3.3.- Compatibilización del planeamiento municipal. | 74 |
| Artículo 3.4.- Condiciones especiales para la ordenación de nuevos desarrollos fuera de los ámbitos expresamente determinados al efecto. | 74 |
| Artículo 3.5.- Condiciones generales de edificación aislada en el Área Funcional. | 75 |
| <u>TÍTULO FINAL</u> | |
| <u>NORMAS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS</u> | 77 |
| Artículo 4.1.- Norma Primera. | 77 |
| Artículo 4.2.- Norma Segunda. | 77 |
| Artículo 4.3.- Norma Tercera. | 77 |
| <u>ANEJO I</u> – HOJA DE CÁLCULO PARA LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA RESIDENCIAL POR MUNICIPIOS. | 79 |
| <u>ANEJO II</u> – RELACIÓN DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL SECTORIAL Y AL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL | 81 |

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL

Artículo 1.1.- Objeto.

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) tiene por objeto la ordenación del Área Funcional desarrollando las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco, aprobadas por Decreto 28/1997 de 11 de febrero del Gobierno Vasco, de conformidad con lo establecido en los artículos 11 y siguientes de la Ley 4/1990 de 31 de mayo de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 1.2.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan se extiende a la totalidad del Área Funcional y comprende, en consecuencia, los siguientes términos municipales:

- Aia
- Aizarnazabal
- Azpeitia
- Azkoitia
- Beizama
- Errezil
- Getaria
- Orio
- Zarautz
- Zestoa
- Zumaia

Artículo 1.3.- Vigencia y suspensión.

1. El presente plan tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su programación temporal y de su revisión o modificación.

2. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, el Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero o Consejera que resulte competente por razón de la materia y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y audiencia de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y de los ayuntamientos del Área Funcional, podrá acordar la suspensión de la vigencia de este Plan Territorial Parcial a fin de proceder a su revisión.

3. Asimismo, cada cuatro años, los Departamentos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa competentes en materia de Ordenación del Territorio elaborarán una memoria en la que se expondrá el grado de cumplimiento de las determinaciones y, en su caso, las propuestas necesarias en orden a paliar o reformar los desajustes que se ubiquen identificado. Esta memoria será remitida a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de su debido conocimiento.

Artículo 1.4.- Modificación y Revisión.

1. La alteración del contenido de este Plan Territorial Parcial podrá llevarse a cabo mediante su completa revisión o a través de la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

2. La revisión del Plan Territorial Parcial habrá de sujetarse al mismo procedimiento establecido en el artículo 13 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, para su formulación, elaboración y aprobación.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, las modificaciones del Plan Territorial Parcial que no supongan revisión general o sustancial de tal instrumento tendrán lugar mediante el procedimiento previsto en el Decreto 206/2003, de 9 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación del Territorio, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales.

4. Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) que se pudieran adoptar, tanto por razones de legalidad -cambios legislativos, ordenación territorial, etc.-, como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

- a) Siempre que la población del Área Funcional supere en un 6 % las previsiones máximas proyectadas en este plan.
- b) En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 75 % de las nuevas viviendas planificadas.
- c) En el momento en que se haya procedido a la ocupación en más de un 75 % del suelo previsto para la implantación de nuevas actividades económicas.
- d) Cuando hayan transcurrido dieciseis años desde su aprobación definitiva.
- e) En general, cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis adoptadas en el Plan Territorial Parcial en cuanto a magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de vivienda, de

forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación establecidos.

En particular, en el supuesto de que se detecte la influencia del incipiente fenómeno metropolitano que surge al este del Área Funcional en el corredor Baiona-San Sebastián.

- f) Cuando la modificación o revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco supongan una transformación del Modelo Territorial que afecte directamente al Área Funcional.

En cualquier caso, a los ocho años de vigencia del Plan se verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.5.- Documentos del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) y alcance normativo de los mismos.

1.-El presente plan contiene los siguientes documentos:

- * Documento "A. Memoria".
- * Documento "B. Normas de Ordenación".
- * Documento "C. Estudio Económico-financiero".
- * Documento "D. Programa de ejecución".
- * Documento "E. Planos".

2 Los documentos del Plan denominados "Normas de Ordenación" y "Planos de Ordenación" tienen carácter normativo y vinculante. No obstante, la localización física de las actuaciones es sólo una referencia y será el planeamiento municipal o sectorial el que establecerá la concreción

de cada propuesta. Las discordancias entre la documentación gráfica y escrita habrán de resolverse, en su caso, otorgando prevalencia al texto escrito. El resto de los documentos del Plan tienen carácter orientativo y complementario en orden al cabal entendimiento del Plan Territorial Parcial en su conjunto.

3. En cualquier caso, y de conformidad con lo prevenido en el artículo 2.1.o del Decreto 397/1999 de 2 de noviembre del Gobierno Vasco, se reconoce a favor de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco la facultad de interpretación de las determinaciones del Plan Territorial Parcial.

TÍTULO PRIMERO

NORMAS BÁSICAS PARA LA DEFINICIÓN DEL MODELO

TERRITORIAL

Artículo 2.1.- Modelo del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

El modelo territorial propuesto se define en el plano II.1 y responde a los objetivos demográficos, socio-económicos y ambientales expuestos en la memoria del Plan, que se formulan atendiendo a las necesidades de desarrollo y adaptación del Área Funcional de acuerdo con criterios de sostenibilidad y equilibrio en el marco de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2.002-2.020).

Para el desarrollo de dicho modelo el Plan regula las siguientes condiciones básicas:

- Medidas de protección especial del medio.
- Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos.
- Compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales.
- Condiciones básicas para la vertebración del Área Funcional.
- Propuestas de reequilibrio territorial.
- Propuestas de preparación de suelo para actividades económicas.

Para ello establece una sistemática de categorías de ordenación y la correspondiente regulación de los usos según dichas categorías considerando las determinaciones al efecto recogidas en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

CAPÍTULO 1.-

EL MEDIO FÍSICO COMO BASE Y SOPORTE DEL MODELO TERRITORIAL: MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO.

Artículo 2.2.- Medidas de protección especial del medio en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

El modelo propuesto prevé la especial protección de diversas tipologías de categorías que se delimitan expresamente en el plano II.2.1 del Plan y que responden a criterios de interés natural, agrario, hidrológico, litoral, geológico-geomorfológico y arqueológico.

El modelo contempla también la concreción de corredores sin desarrollo urbano que se definen en el plano II.1 del Plan.

Independientemente de ello, el planeamiento general y el planeamiento territorial sectorial podrán definir otras áreas a someter a especial protección, desde las escalas de intervención correspondientes, que no interfieran con el modelo propuesto, en las zonas de interés forestal, agroganadero, de campiña y de pastizales montanos definidas en el plano II.2.2 del Plan.

1.A.- Espacios a proteger o recuperar. Categorías de ordenación.

Artículo 2.3.- Ordenación general del medio en el Área Funcional.

La propuesta se fundamenta en la consideración en el horizonte del Plan de un desarrollo sostenible.

La propuesta se formula en el marco de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2.002-2.020).

Su contenido se describe en la memoria del Plan, se define en los planos II.1, II.2.1 y II.2.2 del mismo y se regula básicamente en este Capítulo de las presentes Normas.

Artículo 2.4.- Categorías de ordenación en el Área Funcional.

A los efectos del presente Plan, las categorías de ordenación y su correspondiente regulación de los usos y actividades se sistematiza de acuerdo con las siguientes tipologías, en concordancia con las determinaciones del artículo 6.8 de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Medio en general:

- Ámbitos de interés natural
- Ámbitos de interés agrario
- Áreas de interés hidrológico y litoral
- Áreas de interés geológico-geomorfológico
- Zonas arqueológicas de interés

- Medio urbano:
 - Ámbitos urbanos desarrollados
 - Áreas preferentes de nuevo desarrollo
 - Ámbitos sin desarrollo urbano

- Infraestructuras de comunicaciones:
 - Red viaria
 - Red ferroviaria
 - Puertos

- Equipamientos y espacios libres:
 - Espacios libres
 - Parques periurbanos

El régimen de los usos se adecuará al regulado en el artículo 6.7 del capítulo 8 – Ordenación del Medio Físico de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (“Definición de los usos actuales y potenciales regulados en la Directriz del Medio Físico”).

Artículo 2.5.- Régimen de aplicación a las diferentes tipologías de Categorías de ordenación en el Área Funcional.

a) Ámbitos de interés natural

Se trata de áreas a preservar por sus valores ecológicos, culturales y económicos.

Se propone la limitación de la intervención antrópica, impulsando en su caso su aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.

Se propician las actividades de conservación y de mejora ambiental del ecosistema, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

Se consideran admisibles el recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las infraestructuras de servicios y los edificios de utilidad pública e interés social.

Se prohíben las actividades no propiciadas o no consideradas admisibles, incompatibles con el criterio de protección previsto para los ámbitos de interés natural.

b) Áreas de interés hidrológico y litoral

b.1) Áreas sometidas a la influencia de aguas superficiales interiores o correspondientes al litoral costero a preservar en razón de dicha localización específica.

Se propone la conservación de la calidad de las aguas, evitando tanto la ocupación cauces y riberas como los daños derivados de riesgos naturales.

Se propician las actividades de conservación y de mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas.

Se consideran admisibles en general todos aquellos usos compatibles con el objetivo de protección planteado y no prohibidos expresamente.

Se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y vertederos y los usos edificatorios.

b.2) Acuíferos subterráneos de interés.

Para estos ámbitos se define exclusivamente como condicionante adicional que se superpone con la regulación establecida para la categoría de suelo correspondiente a dichos ámbitos en cada caso la necesidad de evitar la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes del recurso hídrico.

Se consideran admisibles los usos agropecuarios siempre que se garantice la preservación de la calidad del recurso agua.

c) Áreas de interés geológico-geomorfológico

Se trata de áreas a preservar por sus valores geológicos y geomorfológicos. En su mayor parte se trata de zonas de carácter kárstico asociadas con acuíferos subterráneos. Se propone la limitación de la intervención antrópica, impulsando en su caso su aprovechamiento de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado.

Para estas áreas se establecen exclusivamente condicionantes superpuestos a la regulación establecida para la categoría de suelo correspondiente, sometidos a control por parte de los organismos públicos.

d) Ámbitos de interés agrario

Se trata de aquellos suelos de mayor capacidad de uso agrícola cuya categorización resulta de interés y compatible con el modelo propuesto.

Se propone el mantenimiento y mejora de la capacidad agrológica de estos suelos y de la actividad agropecuaria en los mismos, favoreciendo incluso la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

Se propician las actividades agrarias.

Se consideran admisibles las actividades de conservación, el recreo extensivo, los invernaderos, las industrias agrarias, la ganadería, el uso forestal, las actividades cinegéticas y piscícolas, las infraestructuras de servicios y los edificios de utilidad pública e interés social. Estos usos de infraestructuras de servicios y de edificios de utilidad pública deberán precisar de un estudio de la evaluación de la afección sectorial agraria.

Se prohíben las actividades no propiciadas o no consideradas admisibles, incompatibles con el criterio de protección previsto para los ámbitos de interés agrario.

e) Zonas arqueológicas de interés

Se trata de áreas a preservar por sus valores arqueológicos. Se propone su conservación, impulsando su divulgación cultural, asegurando sin embargo el mantenimiento del bien.

En el contexto de este documento tienen la consideración de condicionantes superpuestos.

f) Ámbitos urbanos desarrollados

Se trata de ámbitos ocupados integra o parcialmente por desarrollos de carácter urbano (residencial, industrial, terciario, equipamientos, etc.) a

consolidar por sus valores históricos, culturales, funcionales y económicos.

Se propone la consolidación, la regeneración y el completado de las tramas urbanas, optimizando el uso del recurso suelo utilizado.

Se propician las actividades propias de las áreas urbanas, ya consolidando los usos existentes ya transformándolos cuando se proyectan actuaciones específicas en esta línea.

Se consideran admisibles las actividades compatibles con las expresamente propiciadas.

Se prohíben las actividades no propiciadas o no consideradas admisibles, incompatibles con el desarrollo urbano.

g) Áreas preferentes de nuevo desarrollo

Se trata de ámbitos no desarrollados u ocupados parcialmente por la edificación en los que se proyecta la ampliación que precisan en el horizonte del Plan los desarrollos de carácter urbano (residencial, industrial, terciario, equipamientos, espacios libres, etc.) con el objeto de atender a la demanda de asentamientos tanto humanos como de actividades económicas.

Se propone la ejecución de nuevos desarrollos en directa relación con los preexistentes, optimizando el uso del recurso suelo.

Se propician las actividades propias de las áreas urbanas, con vocación predominante ya residencial ya industrial, priorizando en el primer caso los desarrollos de alta densidad, dando la justa respuesta a la demanda de densidades más bajas.

Se consideran admisibles las actividades compatibles con las expresamente propiciadas.

Se prohíben las actividades no propiciadas o no consideradas admisibles, incompatibles con el desarrollo urbano concreto que resulte en cada caso.

h) Ámbitos sin desarrollo urbano

Se trata de áreas a preservar por sus características singulares, por su localización y por sus condiciones de integración en el modelo territorial.

Se propone la limitación de la intervención antrópica, impulsando su aprovechamiento de forma sostenible.

Se propician las actividades de conservación y de mejora ambiental del ecosistema.

Se consideran admisibles el recreo extensivo, la actividad agraria, la ganadería, el uso forestal, las infraestructuras de servicios y los edificios de utilidad pública e interés social.

Se prohíben las actividades no propiciadas o no consideradas admisibles, incompatibles con el criterio de protección previsto para los ámbitos sin desarrollo urbano.

i) Red viaria

Se trata de ámbitos que se destinan a la estructuración de la red viaria vertebradora del territorio en los que se excluye la edificación con excepción de los elementos auxiliares de dicho uso principal.

Se propone la conservación y mejora de la red existente y su implementación con el objeto de la adecuada vertebración del Área Funcional.

Se propician el uso de la circulación rodada.

Se consideran admisibles los usos auxiliares correspondientes, de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

Se prohíben todos los usos no autorizados expresamente.

j) Red ferroviaria

Se trata de ámbitos que se destinan a la estructuración de la red ferroviaria vertebradora del territorio en los que se excluye la edificación con excepción de los elementos auxiliares de dicho uso principal. Se propone la conservación y mejora de la red existente y su implementación con el objeto de la adecuada vertebración del Área Funcional.

Se propician el uso de la circulación ferroviaria (transporte de viajeros y mercancías).

Se consideran admisibles los usos auxiliares correspondientes, de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

Se prohíben todos los usos no autorizados expresamente.

k) Puertos

Se trata de ámbitos que configuran la infraestructura portuaria litoral. Se propone la conservación y mejora de los puertos existentes y su implementación.

Se propicia la implantación de todos los usos de carácter portuario de acuerdo con la legislación de aplicación en la materia.

Se consideran admisibles los usos auxiliares correspondientes, así como los industriales y terciarios debidamente autorizados en cada situación.

Se prohíben los usos no autorizados expresamente.

l) Espacios libres

Se trata de áreas de carácter predominantemente urbano en las que se proyecta su uso con destino al esparcimiento de la población y al recreo intensivo, de forma compatible con la salvaguarda de los valores paisajísticos, ecológicos, culturales u otros que concurren.

Se propone la urbanización ligera de dichos suelos, excluyéndose prácticamente la edificación.

Se propician las actividades de conservación y de mejora ambiental, el recreo extensivo e intensivo y los espacios libres.

Se consideran admisibles los usos auxiliares de aquellos propiciados, las infraestructuras de servicios y los edificios de utilidad pública e interés social, en particular de equipamientos, además de pequeñas implantaciones de carácter terciario.

Se prohíben las actividades no propiciadas o no consideradas admisibles incompatibles con el criterio de protección previsto para los espacios libres.

m) Parques periurbanos

Se trata de áreas próximas a los desarrollos urbanos, situadas en su periferia inmediata, en las que se proyecta su uso con destino al esparcimiento de la población y al recreo intensivo, de forma compatible con la salvaguarda de los valores paisajísticos, ecológicos, culturales u otros que concurren. Su delimitación precisa será objeto del correspondiente documento de planeamiento. Se propone la urbanización ligera de dichos suelos, limitándose la edificación de nueva planta.

Se propician las actividades de conservación y de mejora ambiental, el recreo extensivo e intensivo y los espacios libres.

Se consideran admisibles los usos auxiliares de aquellos propiciados, las infraestructuras de servicios y los edificios de utilidad pública e interés social, en particular de equipamientos.

Se prohíben las actividades no propiciadas o no consideradas admisibles incompatibles con el criterio de protección previsto para los espacios libres.

Artículo 2.6.- Régimen de aplicación en los ámbitos de interés natural.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es preservar sus valores ecológicos, culturales y económicos. Con carácter general, se autoriza, salvo que se encuentren en situación de fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, siempre que éstas últimas tengan relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirvan, en las condiciones que se establezcan al efecto en el planeamiento general municipal. Se propone en cualquier caso la limitación de la intervención antrópica. Se evitarán las actividades extractivas.

Para su ordenación, sin perjuicio de la directa aplicación de las determinaciones y normas establecidas en este documento, se propone la redacción de Planes específicos de ordenación de las Áreas así delimitadas, ya sean P.O.R.N. ya Planes Especiales.

El alcance de las presentes normas tendrá la condición de transitorio y será sustituido por las determinaciones de éstos cuando se redacten los correspondientes P.O.R.N.. Los Planes Especiales se someterán sin embargo estrictamente a estas Normas.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados:
 - . Conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema, sometidas a control por parte de los organismos públicos

- Usos admisibles:
 - . Ganadería
 - . Uso forestal
Siempre que resulte compatible con el objetivo de conservación, protección y mejora.
 - . Recreo extensivo
 - . Infraestructuras
Cuando su implantación en el medio resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social, con la excepción de las escombreras y de los vertederos de residuos sólidos, así como de las vías

de transporte no relacionadas estrictamente con el propio ámbito.

- . Edificios de utilidad pública e interés social

En las modalidades compatibles con el entorno rural.

- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artículo 2.7.- Régimen de aplicación en los ámbitos de interés hidrológico y litoral.

Se trata de áreas sometidas a la influencia de aguas superficiales interiores o correspondientes al litoral costero a preservar en razón de dicha localización específica, incluyendo las marismas.

Estas áreas estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las legislaciones sectoriales de aplicación: Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Título IV) y Ley 22/88 de Costas (Título II).

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es preservar las aguas superficiales interiores y litorales.

Con carácter general no se autoriza la edificación, salvo que ésta tenga relación directa con el objetivo de protección.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Actividades de conservación.
. Acciones de mejora ambiental.
. Infraestructuras hidráulicas.
- Usos admisibles: . En general todos aquellos usos compatibles con el objetivo de

protección planteado y no prohibidos expresamente. Se admiten las actividades extractivas.

- Usos prohibidos: Industrias agrarias, escombreras y vertederos, y usos edificatorios en general.

Artículo 2.8.- Régimen de aplicación en las áreas de interés geológico-geomorfológico.

Se corresponden con ámbitos para los que se definen exclusivamente unos condicionantes adicionales necesarios de protección que se superponen con la regulación establecida para la categoría de suelo correspondiente a dichos ámbitos en cada caso.

- * Condicionantes superpuestos de edificación y uso.

En estas áreas se evitará la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes del recurso hídrico. En el supuesto de que ello no sea posible la nueva implantación deberá contar con las instalaciones que garanticen la preservación de las aguas subterráneas para lo cual los proyectos correspondientes deberán contar con el informe preceptivo de la Administración competente en la materia.

Se considera como admisible el uso de explotación de áridos.

Artículo 2.9.- Régimen de aplicación en los ámbitos de interés agrario

- * Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es preservar sus valores agrarios. Con carácter general, se autoriza, salvo que se encuentren en situación de fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la

construcción de nuevas edificaciones, siempre que éstas últimas tengan relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirvan.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados:
 - . Agricultura (explotaciones agrarias).
Todas las explotaciones agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en el incremento de productividad de la explotación agrícola.

- Usos admisibles:
 - . Industrias agrarias.
 - . Invernaderos
 - . Ganadería.
 - . Uso forestal
Siempre que no resulte incompatible con el desarrollo agrario.
 - . Conservación.
 - . Recreo extensivo
 - . Infraestructuras
Cuando su implantación en el medio resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
 - . Edificios de utilidad pública e interés social
En las modalidades compatibles con el entorno rural.
 - . Residenciales.
En los casos en los que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, podrán implantarse tanto en nuevas edificaciones como en las ya existentes. Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes antes de la aprobación de este Plan ya destinadas previamente a este uso.
 - . Terciarios.
En las modalidades de usos hoteleros, de hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, tan sólo en edificios existentes y siempre que su implantación en el medio resulte

- oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
 - . Equipamiento comunitario.
En las modalidades compatibles con el medio, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
 - . Actividades cinegéticas y piscícolas.
 - . Actividades extractivas.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artículo 2.10.- Ordenación del medio rural y otros condicionantes superpuestos.

a) El planeamiento general municipal respetará las propuestas de categorización de este Plan Territorial Parcial (plano II.2.1) y desarrollará en el medio rural las propuestas de zonificación global oportunas en el territorio delimitado expresamente en el plano II.2.2, vinculando dichas propuestas a los usos globales señalados para el mismo: zonas de interés forestal, agroganadero, de campiña y/o de pastizales montanos, sin perjuicio de la significación de otras tipologías de zonas debidamente justificadas.

b) Análogamente, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal podrá establecer la normativa de aplicación en ese territorio. Corresponderá a este Plan o, en su caso, al planeamiento municipal, establecer las correspondientes estrategias en orden a garantizar en su caso la reposición de los suelos con explotaciones agrarias prioritarias en funcionamiento que desaparezcan como consecuencia de su transformación para la implantación de usos urbanos.

c) Los ámbitos identificados como de protección de acuíferos, delimitados en el plano II.2.1, estarán sometidos a unos condicionantes adicionales de protección que se superponen con la regulación establecida para la categoría de suelo correspondiente a dichos ámbitos en cada caso.

* Condicionantes superpuestos de edificación y uso para los ámbitos de protección de acuíferos subterráneos identificados .

En los ámbitos correspondientes a aguas subterráneas se evitará la localización de actividades potencialmente emisoras de contaminantes del recurso hídrico. En el supuesto de que ello no sea posible la nueva implantación deberá contar con las instalaciones que garanticen la preservación de las aguas subterráneas para lo cual los proyectos correspondientes deberán contar con el informe preceptivo de la Administración competente en la materia.

Se considera como admisible el uso de explotación de áridos.

En el ámbito de Aizarna, con el objeto de proteger los recursos hídricos subterráneos, se abordará una acción prioritaria que haga compatibles los asentamientos existentes y los usos rurales implantados mediante la ejecución de una red de saneamiento.

d) El Plan contempla, de conformidad con el acuerdo de su aprobación provisional, la previsión del Parque Eólico de Gazume (emplazamiento eólico en grado II según el Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica) cuya delimitación se recoge en el plano II.2.1.

1.B.- Medidas de acción positiva. Propuestas de actuación.

Artículo 2.11.- Áreas de interés natural

En desarrollo de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco se definen los ámbitos situados en el Área Funcional que deben ser objeto de especial protección con el fin de preservar sus valores naturalísticos, ecológicos, paisajísticos, científico-culturales o económicos y de asegurar, en su caso, la explotación racional de los recursos naturales existentes.

Éstos se clasifican en alguna de las siguientes cinco categorías: Espacios Naturales Protegidos, Biotopos protegidos, Árboles singulares, Áreas de interés Naturalístico y Otros enclaves de interés.

Artículo 2.11.1.- Parques Naturales Protegidos.

Se identifica en esta categoría el Parque Natural de Pagoeta, situado en los términos municipales de Aia, Zarautz y Zestoa. Su delimitación de describe en el plano II.2.1.

Artículo 2.11.2.- Biotopos protegidos.

Se identifica en esta categoría el Biotopo Protegido de Inurritza. Su delimitación de describe en el plano II.2.1.

Artículo 2.11.3.- Árboles singulares.

Se incluyen en esta categoría los tres árboles siguientes: el Alcornoque de Getaria, la Encina de Aspiazu y el Tejo de Pagoeta. Su localización se describe en el plano II.2.1.

Artículo 2.11.4.- Áreas de interés Naturalístico.

Se identifican en esta categoría ámbitos variados que, como se describe en la memoria, responden a situaciones y dimensiones muy diversas.

Su localización se describe en el plano II.2.1.

Son los siguientes:

- Hernio-Gatzume (incluye el corredor de Granada erreka hasta Pagoeta)
- Izarraitz
- Arroyos de Mendizorrotz (margen izquierda de la regata Arkumetegi)
- Desembocadura del Urola: arenal y marisma de la anteplaya de Santiago y entorno de Bedua
- Embalse del arroyo de Koskollo (embalse de Aginaga-Orio)
- Enclaves de marisma en la ría del Oria
- Franja del litoral de Zumaia: rasa y ensenada de Aitzuri
- Gárate-Santa Bárbara
- Irukurutzeta-Sorus (cordal Karakate-Irukurutzeta-Sorus-Irimo)
- Murumendi
- San Antón de Getaria

Artículo 2.11.5.- Otros enclaves de interés.

Se identifican en esta categoría diversos ámbitos de interés cuya localización se describe en el plano II.2.1. Son los siguientes:

- Acantilado costero
- Playas de Aitzgorri, Itzurun, Orrua, Ubiri e Itsaspe.
- Las playas del Bajo Urola.
- Aliseda cantábrica de las márgenes de los cursos del Urola y del Oria y de sus respectivos afluentes, así como del Inurritza y de la cuenca del embalse de Ibaieder.
- Bosquetes de Encinar cantábrico de Bedua, Aizarnazabal, Zestoa, Ertxin y Akua.

Artículo 2.11.6.- Propuestas de actuación.

El Plan propone la inclusión en la Red Natura 2000 del corredor de Granada erreka hasta Pagoeta ampliando en dicho ámbito el L.I.C. definido para Hernio-Gatzume e integrando así éste con el Espacio Natural Protegido de Pagoeta.

El Plan propone la inclusión en la Red Natura 2000 de la Franja del litoral de Zumaia correspondiente a la rasa y a la ensenada de Aitzuri, previendo su extensión hacia el oeste en el Área Funcional colindante.

El Plan propone complementariamente incluir en la Red de espacios Protegidos de la Comunidad Autónoma del País Vasco a las siguientes Áreas de Interés Singular predefinidas:

- Desembocadura del Urola: arenal y marisma de la anteplaya de Santiago y entorno de Bedua.
- Enclaves de marisma en la ría del Oria.

Artículo 2.12.- Áreas de interés geológico-geomorfológico.

Se identifican en el Área Funcional los siguientes ámbitos en los que concurren el valor de referencia, su relevancia a la escala del Área Funcional y su interés cultural y educativo, además de ambiental.

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

Se representan en el plano II.2.1.

Artículo 2.13.- Áreas de interés hidrológico y litoral.

Se identifican como tales en el Área Funcional, por un lado, las aguas superficiales interiores (ríos, arroyos y embalses) y sus correspondientes zonas de protección delimitadas y reguladas conforme a cuanto se determina en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de

los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (vertiente cantábrica) y, por otro, el litoral.

Se representan en el plano II.2.1.

Artículo 2.14.- Áreas de interés agrario

En desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco se definen los suelos de especial potencialidad agraria de relevancia para el Área Funcional con el fin de su protección en orden a guardar un equilibrio en el ámbito y a dar respuesta a los compromisos fijados en la materia en el marco de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2.002-2.020).

De acuerdo con el modelo territorial proyectado se identifican los suelos representados en el plano II.2.1.

CAPÍTULO 2.-

SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y MODELO TERRITORIAL.

2.A.- Fortalecimiento de las Áreas Urbanas principales y reequilibrio territorial.

Artículo 2.15.- Delimitación de ámbitos territoriales en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

A los efectos de la concreción y ejecución del Plan se distinguen en el Área Funcional cuatro ámbitos territoriales.

Éstos se representan en el plano II.1 del Plan y se identifican a continuación:

- Iraurgi (valle interior del Urola).
- Costa Este (Ría del Oria y valles afluentes).
- Costa Central (Cornisa litoral entre Zarautz y Getaria, hasta Pagoeta).
- Costa Oeste (Rías del Urola y Narrondo).

Artículo 2.16.- Compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

El modelo propuesto prevé conjuntamente la optimización del uso de las áreas urbanas preexistentes y la salvaguarda del medio previendo al efecto la priorización de las intervenciones de compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales, junto con una protección ambiental activa.

Estas áreas se corresponden con los núcleos de Orio, Zarautz, Zumaia-Arroa, Azpeitia y Azkoitia.

Artículo 2.17.- Propuestas de reequilibrio territorial en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

El modelo propuesto prevé acciones de reequilibrio territorial que procuren la ordenación armónica del Área Funcional.

En esta línea se plantea la dinamización del esfuerzo constructor en la Costa Este y, fundamentalmente, en la Costa Oeste, a la vez que se proyecta consolidar el peso poblacional de Iraurgi en el conjunto del Área

Funcional. Por otro lado, en la Costa Central se plantea recuperar ritmos más pausados de desarrollo, procurando la regeneración de las tramas consolidadas.

Como resultado del modelo territorial propuesto y de las diversas líneas de actuación propuestas por ámbitos territoriales se singularizan los siguientes municipios para la previsión de una capacidad añadida de viviendas en las cuantías y con el contenido conceptual que a continuación se señalan:

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| - Zumaia | Crecimiento selectivo | 400 viviendas |
| - Zestoa (Arroa) | Crecimiento selectivo | 300 viviendas |
| - Orio | Hábitat alternativo | 300 viviendas |
| - Azkoitia | Crecimiento selectivo | 150 viviendas |
| - Azpeitia | Crecimiento selectivo | 150 viviendas |

Artículo 2.18.- Áreas objeto de regeneración.

De acuerdo con los criterios que definen el modelo territorial propuesto, el Plan proyecta para el Área Funcional la consolidación de los asentamientos preexistentes y, en particular, su renovación, rehabilitación y transformación urbanas.

Se definen dos tipos de intervención de regeneración urbana en los núcleos urbanos consolidados: intervenciones de rehabilitación integral e intervenciones de transformación urbana.

Se incluyen como áreas de rehabilitación integral:

- El casco histórico de Aia.
- El casco histórico de Orio.
- El casco histórico de Zarautz.
- El casco histórico de Getaria.
- El casco histórico de Zumaia.
- El casco histórico de Zestoa.
- El casco histórico de Aizarna.
- El casco histórico de Azpeitia.
- El casco histórico de Azkoitia.
- El barrio de Zalbide zahar en Zarautz.
- El barrio de Zelai ondo en Zarautz.

Se incluyen como áreas de transformación urbana:

- Salberdin en Zarautz.
- Egoalde en Zarautz.
- Indaux en Getaria.
- Txikierdi en Zumaia.
- Narrondo en Zumaia.
- Rezola en Arroa-bekoa en Zestoa.
- Soreasu en Azpeitia.
- Entorno de la Plaza de toros en Azpeitia.
- Insausti en Azkoitia.

Unas y otras se identifican en el plano II.6 del Plan.

2.B.- Categorización territorial.

Artículo 2.19.- Régimen de aplicación en los ámbitos urbanos desarrollados.

*** Régimen de edificación.**

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la consolidación y la regeneración de los desarrollos urbanos preexistentes, así como el completado de las tramas urbanas optimizando el uso del recurso suelo utilizado, para dar respuesta desde el modelo territorial a la demandas en materia de asentamientos de la población integrando la perspectiva cultural e histórica. Se trata de suelos destinados a la implantación de tejidos complejos ya residenciales ya de actividades económicas ya de equipamientos, mayoritariamente mixtos.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación se definirán en el planeamiento general municipal.

*** Régimen de uso.**

- Usos propiciados: . Usos residenciales.
. Usos de actividades económicas.
. Usos de equipamiento.
. Usos de espacios libres.
. Infraestructuras.
- Usos admisibles: . Usos auxiliares de aquellos.
. El planeamiento general municipal regulará el régimen de compatibilización de dichos usos en las zonas globales que correspondientemente delimite.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Con carácter general el régimen de implantación de los usos señalados se regulará de forma específica en el planeamiento general municipal.

Artículo 2.20.- Régimen de aplicación en las áreas preferentes de nuevo desarrollo.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la localización de los ámbitos a los que se dirige la ampliación que precisan en el horizonte del Plan los desarrollos de carácter urbano con el objeto de atender a la demanda de asentamientos tanto humanos como de actividades económicas. Se proyectan en directa relación con los preexistentes y las infraestructuras, optimizando el uso del recurso suelo. Se trata de suelos destinados a la implantación de tejidos complejos ya residenciales ya de actividades económicas ya de equipamientos, mayoritariamente mixtos.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación se definirán en el planeamiento general municipal. En materia de vivienda dicho planeamiento general priorizará los desarrollos de alta densidad de acuerdo con el modelo previsto en el presente Plan.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados:
 - . Usos residenciales.
 - . Usos de actividades económicas.
 - . Usos de equipamiento.
 - . Usos de espacios libres.
 - . Infraestructuras.

- Usos admisibles:
 - . Usos auxiliares de aquellos.
 - . El planeamiento general municipal regulará el régimen de compatibilización de dichos usos en las zonas globales que correspondientemente delimite.

- Usos prohibidos:
 - . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Con carácter general el régimen de implantación de los usos señalados se regulará de forma específica en el planeamiento general municipal.

* Régimen transitorio hasta su calificación urbanística por el planeamiento municipal.

En tanto en cuanto que el planeamiento municipal no califique urbanísticamente los suelos a los que se asigna esta categoría en este documento, su régimen a los efectos del presente Plan será el del suelo rural sin categorización.

El planeamiento municipal, en atención al alcance dimensional de su propuesta, podrá clasificar éstos suelos en la categoría de suelo no urbanizable que considere oportuno.

Con ocasión de la revisión del planeamiento general municipal, las delimitaciones gráficas establecidas para estas áreas podrán ajustarse asimismo al alza, siempre que tal ajuste se corresponda con una precisión derivada de la escala de trabajo y responda a los criterios generales del presente Plan.

Artículo 2.21.- Régimen de aplicación en los ámbitos sin desarrollo urbano.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es preservar sus características singulares, por su localización, por sus valores paisajísticos y por sus condiciones de integración en el modelo territorial. Se prohíbe la nueva implantación de edificaciones, autorizándose tan sólo, salvo que se encuentren en situación de fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes, en las condiciones que se establezcan al efecto en el planeamiento general municipal. Se propone en cualquier caso la limitación de la intervención antrópica.

Sin perjuicio de la directa aplicación transitoria de las determinaciones y normas establecidas en este documento a los corredores lineales definidos en un ancho de 50 metros medidos a cada lado del eje de la traza de la regata correspondiente, el planeamiento general municipal procederá a delimitar con precisión dichos ámbitos.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Conservación, protección y mejora ambiental de dichos ámbitos.
- Usos admisibles: . Agricultura
. Ganadería
. Recreo extensivo, ocio y esparcimiento
. Infraestructuras
Cuando su implantación en el medio resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
. Edificios de utilidad pública e interés social
En las modalidades compatibles con el medio.
. Explotación de recursos primarios
. Instalaciones peligrosas
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artículo 2.22.- Corredores sin desarrollo urbano.

Para la ejecución del modelo se proyecta la conservación de diversos corredores preservándolos de desarrollos urbanos. Éstos se identifican en el plano II.1 del Plan y se relacionan a continuación:

- Corredor Sur de la regata de Santio.
- Corredor del Urola entre Oikia y Aizarnazabal.
- Corredor del Urola entre Aizarnazabal e Iraeta.
- Corredor del Urola entre Iraeta y Zestoa.
- Corredor del Urola entre Zestoa y Lasao.
- Corredor del Urola entre Lasao y Azpeitia.
- Corredor del Ibai-eder entre Urrestilla y Nuarbe.
- Corredor de la regata de Errezil entre Iruren y Benta-Berri.

Artículo 2.23.- Desarrollo urbanístico en ámbitos no singularizados.

El planeamiento general municipal propondrá, en su caso y siempre de forma debidamente justificada, de acuerdo con las presentes Normas, la ordenación de aquellos desarrollos urbanísticos que procedan en ámbitos no singularizados en el presente Plan.

2.C.- Cuantificación residencial y determinaciones en materia de vivienda.

Artículo 2.24.- Cuantificación de la necesidad de viviendas.

En desarrollo de las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de acuerdo con cuanto se señala en la memoria del presente documento, en el horizonte de desarrollo del Plan se prevé ordenar al menos 3.900 viviendas a someter al régimen de viviendas de protección oficial de un total de alrededor de 11.500 viviendas a desarrollar en ese periodo en el Área Funcional, a las que se prevé añadir 500 más como resultado de intervenciones de rehabilitación.

La localización de dichas viviendas se realizará de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Territorial Parcial y con los criterios establecidos al efecto en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La cuantificación por municipios del número de viviendas a definir por el planeamiento general para un periodo de vigencia de ocho años se ajustará a una horquilla de valores en la que se establecen los siguientes valores máximo y mínimo:

- Valor máximo de la capacidad residencial del planeamiento: Valor que se establece al efecto de no producir desarrollos urbanísticos desordenados como consecuencia de una sobrecalificación de suelo. Se obtiene de la directa aplicación del anejo I del presente Plan Territorial Parcial.
- Valor mínimo de la capacidad residencial del planeamiento: Valor que se establece al objeto de evitar la escasez de suelo calificado. Se obtiene de la directa aplicación del anejo I del presente Plan Territorial Parcial considerando un coeficiente de rigidez de la oferta equivalente al 50% de los valores que a continuación se establecen y no considerando crecimiento alguno con destino a segunda residencia.

El intervalo u horquilla comprendido entre los valores máximo y mínimo se aplicará en función de los datos estadísticos de cada municipio correspondientes al momento en el que se redacte la revisión de su planeamiento y de acuerdo con los criterios de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y el anejo I del presente Plan Territorial Parcial.

En atención al modelo propuesto, se tendrán en cuenta para ello las siguientes singularidades:

- En atención a la propuesta de reequilibrio territorial formulada, el crecimiento demográfico máximo a considerar para el municipio de Zarautz a estos efectos será del 0,4% anual acumulativo.
- Se considerará una reducción máxima de la tasa familiar desde el año base hasta el año horizonte de 0,30.

- Los coeficientes de corrección de la rigidez de la oferta para cada municipio de acuerdo con sus características y con las determinaciones del Plan serán los siguientes:

Coeficientes de rigidez de la oferta

| | |
|--------------|------|
| Aia | 0,30 |
| Aizarnazabal | 0,50 |
| Azkoitia | 0,25 |
| Azpeitia | 0,20 |
| Beizama | 0,50 |
| Errezil | 0,40 |
| Getaria | 0,25 |
| Orio | 0,25 |
| Zarautz | 0,12 |
| Zestoa | 0,25 |
| Zumaia | 0,25 |

- Los coeficientes de segunda residencia previstos en el presente Plan no alteran los previstos en las Directrices de Ordenación del Territorio; por lo que, en consecuencia, el Plan no prevé una mayor oferta residencial por razón del modelo en materia de segunda residencia.

Además de las propuestas de reequilibrio territorial definidas en el artículo 1.7 de estas Normas, se establece la previsión de una capacidad añadida de viviendas en los siguientes enclaves y municipios:

- Elkano y Olaskoegia (Aia) Hábitat alternativo 200 viviendas
- Oikia (Zumaia) Hábitat alternativo 50 viviendas
- Madariaga (Azkoitia) Hábitat alternativo 30 viviendas

Artículo 2.25.- Determinaciones en materia de vivienda

La localización de la vivienda se orienta a dos tipologías de ámbitos: los ámbitos urbanos desarrollados y las áreas preferentes de nuevo desarrollo.

A su vez, entre los primeros se distinguen los núcleos urbanos consolidados y los asentamientos rurales diseminados, mientras que entre las segundas se diferencian los desarrollos residenciales de alta, media y baja densidad. A tal efecto, se entiende por baja densidad a aquellos desarrollos cuya densidad zonal sea inferior a 30 viviendas por hectárea, por media densidad a aquellos desarrollos cuya densidad zonal se sitúe entre 30 y 50 viviendas por hectárea y por alta densidad a aquellos desarrollos cuya densidad zonal sea superior a 50 viviendas por hectárea.

La localización de estas tipologías de implantación se representa en el plano II.5.1 del Plan, distinguiéndose cinco intervenciones estratégicas a desarrollar con densidades altas que, parcialmente deben acoger el desarrollo de viviendas de protección oficial:

- Ensanche Norte de Orio.
- Ensanche de Artiko y Asti en Zarautz.
- Ensanche Sur de Zumaia hasta Arroa-bekoa en Zestoa.
- Ensanche oeste de Azpeitia.
- Desarrollos residenciales al sureste de Azkoitia.

Los desarrollos propuestos en Artiko y Asti salvaguardarán mayoritariamente las zonas húmedas de mayor valor consideradas en el Plan Territorial Sectorial referido a las Zonas Húmedas, cabiendo el

reajuste justificado de sus límites, respetando la regulación de usos y actividades establecida en dicho Plan Territorial Sectorial.

A estas intervenciones se añaden diversas otras en continuidad con el desarrollo de áreas consolidadas a las que se extiende el criterio general de optar por ejecutar los nuevos desarrollos con densidades altas.

Al efecto de atender puntualmente a la necesidad de prever nuevos desarrollos de baja densidad el Plan prevé las siguientes localizaciones:

- Urrestilla en Azpeitia.
- Ladera baja de Oñatz, junto al ferrocarril, en Azpeitia.
- Askizu en Getaria.
- Oikia en Zumaia.
- Casco de Aizarnazabal.
- Talia-mendi en Zarautz.
- Elkano en Aia y Zarautz.
- Olaskoegia en Aia.
- Santio en Aia.
- Casco de Aia.
- Madariaga en Azkoitia.

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, con ocasión de la elaboración del planeamiento general municipal se concretarán y justificarán debidamente las densidades y tipologías edificatorias adecuadas para cada uno de los ámbitos de suelo que, en su caso, se estime oportuno incorporar para atender a las necesidades y demandas de crecimiento de cada municipio.

Por ámbitos territoriales de realizan las siguientes previsiones mínimas para la ejecución de viviendas de protección oficial (V.P.O.) en el horizonte temporal del Plan:

| <u>Ámbito Territorial</u> | <u>Nº mínimo de V.P.O.</u> | <u>Nº total nuevas viviendas previsto</u> |
|---------------------------|----------------------------|---|
| Iraurgi | 1.200 | 3.600 |
| Costa Este | 300 | 1.100 |
| Costa Central | 1.200 | 4.100 |
| Costa Oeste | 1.200 | 2.700 |

Cada planeamiento general municipal, de forma coordinada con los municipios de su ámbito territorial, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan y con la legislación de aplicación en la materia, deberá dar respuesta a dichas previsiones mínimas.

Se establecen en consecuencia las siguientes previsiones mínimas por municipios:

| <u>Municipio</u> | <u>Nº mínimo de V.P.O.</u> |
|------------------|----------------------------|
| Azkoitia | 550 |
| Azpeitia | 650 |
| Orio | 300 |
| Zestoa | 300 |
| Zarautz | 1.200 |
| Zumaia | 900 |

La oferta de vivienda planteada se emplazará sobre suelo urbano y suelo urbanizable programado o sectorizado. Por encima del Valor Máximo la capacidad residencial suplementaria se emplazará sobre suelo urbanizable no programado o no sectorizado.

Las actuaciones de promoción pública de vivienda propuestas serán de aplicación y tendrán un valor vinculante sin perjuicio de su reconsideración en el Plan Territorial Sectorial de Promoción Pública de Vivienda.

2.D.- Cuantificación del Suelo de Actividades Económicas y propuestas para la preparación del suelo para actividades económicas.

Artículo 2.26.- Propuestas de preparación de suelo para actividades económicas en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

El modelo propuesto prevé la preparación de suelo para la implantación de nuevos asentamientos de actividades económicas de nueva planta con capacidad para acoger ya nuevas actividades ya el realojo de aquellas que se ven desplazadas por otras propuestas.

El modelo prevé tres intervenciones estratégicas en esta materia:

- La preparación de suelo a corto plazo y a gran escala en Sansinenea (Arroa-Zestoa).
- La ordenación de un área con orientación al sector terciario y de servicios en Artiko este (Zarautz).
- La reserva de suelo a gran escala en Iraeta (Zestoa).

Artículo 2.27.- Cuantificación de la necesidad de suelo para actividades económicas.

En desarrollo de las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de acuerdo con cuanto se señala en la memoria del presente documento, en el horizonte de desarrollo del Plan se prevé preparar suelo para dar respuesta al modelo territorial propuesto planteándose al efecto las propuestas que se cuantifican a continuación. Para ello se distinguen tres niveles de aproximación a la materia: el conjunto del Área Funcional, los ámbitos territoriales y los municipios.

Artículo 2.27.1.- Determinaciones normativas para el conjunto del Área Funcional.

El Plan da respuesta a las necesidades del modelo por ámbitos territoriales definiendo sin embargo dos intervenciones de alcance global atendiendo a las necesidades del Área Funcional, de su entorno y de las singularidades y especializaciones que en ella se producen.

A tal efecto se prevé la ordenación de dos áreas de gran dimensión a la escala del Área Funcional cuya localización se representa en el plano II.5.2 del Plan y para las que se propone la iniciativa pública de su desarrollo:

- Polígono de Sansinenea: Más de 35 hectáreas de extensión.
- Reserva de Iraeta: Alrededor de 50 hectáreas de extensión.

En atención a su gran extensión, con ocasión de la ordenación de actividades económicas en la reserva de Iraeta, por parte del planeamiento urbanístico se compatibilizará su destino a usos industriales o terciarios con su dedicación a actividades agrícolas intensivas.

Artículo 2.27.2.- Determinaciones normativas por Ámbitos Territoriales.

Al nivel de los ámbitos territoriales delimitados, se definen las siguientes intervenciones cuya localización se representa en el plano II.5.2 del Plan:

- Iraurgi

- * Eje industrial de Urrestilla.
- * Oeste de Azkoitia (Oñartxo, Izarre Jandalo, etc.)
- * Balenziaga.
- * Desarrollo terciario de Zestoa: villa termal y cultural.

- Costa Este

- * Desarrollos terciarios en el ensanche norte de Orio.

- Costa Central

- * Desarrollo de actividades terciarias relacionadas con el sector servicios en Zarautz (Artiko-Asti).
- * Área industrial de Munantxo.

- Costa Oeste

- * Polígono de Sansinenea.
- * Polígono de Oikia.
- * Reserva de Iraeta.

Artículo 2.27.3.- Determinaciones normativas por municipios en relación con suelos industriales y asimilados.

A los efectos del desarrollo de la ordenación de nuevos suelos con destino fundamentalmente a usos industriales y asimilados, el Plan prevé la categorización de los municipios del Área Funcional en función de sus características, de sus potencialidades y del modelo territorial propuesto.

Se establecen las siguientes categorías de municipios al efecto:

- Municipios de “interés preferente” para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica industrial y asimilada.
- Municipios de “crecimiento moderado” del suelo para actividades económicas industriales y asimiladas.
- Municipios en los que se prevé un “bajo desarrollo” del suelo para actividades económicas industriales y asimiladas.

Para los municipios de “interés preferente” se propone una política de ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos de actividad económica con varios niveles de intervención:

- Política básica de mejora de los suelos ocupados consolidados.
- Política especial de reconversión y remodelación de las áreas industriales obsoletas, facilitando el traslado de las empresas y la recuperación de los espacios vacantes para nuevas áreas de actividad.
- Política especial de desarrollo de los suelos desocupados con calificación industrial, mediante la impulsión, el desbloqueo y la promoción de los polígonos existentes.

- Política especial de generación de una oferta pública de nuevos suelos para actividades económicas en puntos considerados por el Plan como de interés estratégico general.

Como municipios de “crecimiento moderado” se consideran los siguientes:

- Municipios de tamaño medio integrados en áreas urbanas de actividad económica que por no disponer de terrenos y encontrarse prácticamente saturados no se estiman adecuados para un proceso de mayor expansión espacial de sus zonas de actividad económica intensiva.

- Municipios relativamente industrializados pero que por su situación periférica con respecto a los corredores de futuro desarrollo de la actividad económica se propone que no sean objeto de grandes expansiones terciarias e industriales y se limiten a potenciar el propio crecimiento endógeno de sus actividades económicas.

- Municipios pequeños de eminente carácter rural o residencial que, con clara vocación de mantenerse exentos de industria, se incluyen en esta categoría por disponer ya de algún asentamiento consolidado, o poder acoger algún otro desarrollo coyuntural.

Para los municipios de “crecimiento moderado” se propone una política básica, en lo relativo a la gestión de sus suelos para actividades económicas, de consolidación de las áreas y las implantaciones ya existentes, con acciones prioritarias de acabado y mejora de las actuales urbanizaciones. Sobre estos municipios no se prevén operaciones públicas importantes de crecimiento o nueva implantación. Concretamente se propone como criterio general que en todos estos municipios no se establezca en su planeamiento urbanístico la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas, salvo para iniciativas públicas de incentivación, y se reconduzcan, en su caso, los nuevos desarrollo hacia áreas de suelo urbano previstas para absorción de los crecimientos endógenos.

La tercera categoría definida recoge a aquellos municipios que se consideran de “bajo desarrollo”, para los que se propone en el Plan que se limite en su planeamiento urbanístico el dimensionado del suelo destinado a la implantación de actividades económicas de carácter urbano. Dado que dentro de esta categoría se engloban municipios de muy diferente carácter, importancia demográfica y desarrollo urbano, la limitación del dimensionado del suelo destinado para actividades económicas no deberá aplicarse en todos los casos con el mismo rigor. Mientras que para algunos municipios de mínimo desarrollo urbano y plenamente enclavados en el medio rural no tiene sentido implantar edificaciones o actividades de carácter específicamente industrial en los municipios un poco mayores podrán admitirse pequeñas áreas urbanas aptas para la acogida de talleres y pequeñas empresas de ámbito local hasta una superficie máxima de suelo de 3 has. de extensión superficial (directriz 6.5 del Capítulo 9 de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco). Se permitirán, así mismo, nuevos desarrollos de suelo para posibilitar la acogida de intervenciones públicas en operaciones de incentiación económica.

En cualquier caso, estas categorías de municipios deben considerarse en el contexto de las determinaciones del presente Plan que localiza y delimita expresamente las intervenciones prioritarias en la materia independientemente de la adscripción administrativa de dichos suelos.

En este contexto, los municipios del Área Funcional se corresponden a cada una de las categorías reguladas como sigue:

- Municipios de “interés preferente”: Azkoitia, Azpeitia, Zarautz, Zestoa y Zumaia.
- Municipios de “crecimiento moderado”: Aia, Getaria, Orio. y Aizarnazabal.
- Municipios de “bajo desarrollo”: Beizama y Errezil.

Artículo 2.27.4.- Determinaciones normativas por municipios en relación con implantaciones comerciales y turísticas.

A los efectos de la implantación de otras actividades económicas relacionadas con otros servicios y, en especial, de los asentamientos comerciales y turísticos, se prevé asimismo la categorización de los municipios del Área Funcional en función de sus características, de sus potencialidades y del modelo territorial propuesto.

La localización de estas implantaciones se orienta a dos tipologías de ámbitos: los ámbitos urbanos desarrollados considerados como núcleos urbanos consolidados y las áreas preferentes de nuevo desarrollo de alta densidad.

No se prevé la implantación de nuevos equipamientos comerciales de gran tamaño en el Área Funcional.

La implantación de las actividades comerciales se integrará fundamentalmente con el objetivo global de compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales.

Se identifican como dotaciones comerciales de ámbito territorial a esos efectos a los centros urbanos de Orio, Zarautz, Zumaia, Azpeitia y Azkoitia, así como a los centros comerciales con menor centralidad urbana existentes en Zarautz y Azkoitia.

Las implantaciones turísticas se integrarán tanto junto con las acciones a desarrollar en el marco correspondiente al objetivo global de compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales como junto con los desarrollos de equipamientos estratégicos previstos, cabiendo incluso su desarrollo en suelos de carácter rural en estrecha relación con la actividad predominante en éstos. Se establecen las siguientes categorías de municipios al efecto:

- Municipios de “interés preferente” para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a las actividades económicas comerciales y turísticas.
- Municipios de “crecimiento moderado” del suelo para actividades económicas comerciales y turísticas.
- Municipios en los que se prevé un “bajo desarrollo” del suelo para actividades económicas comerciales y turísticas.

Para los municipios de “interés preferente” se propone una política impulsora de la ordenación, gestión y promoción urbanística de estos tipos de suelos.

Para los municipios de “crecimiento moderado” se propone una política básica, en lo relativo a la gestión de sus suelos para actividades económicas, de consolidación de las áreas y las implantaciones ya existentes, con acciones prioritarias de acabado y mejora de las actuales. Sobre estos municipios no se prevén operaciones importantes de nueva implantación.

Para los municipios que se consideran de “bajo desarrollo” no se prevén iniciativas concretas.

En este contexto, los municipios del Área Funcional se corresponden a cada una de las categorías reguladas como sigue:

- Municipios de “interés preferente”: Aia, Azkoitia, Azpeitia, Getaria, Orio Zarautz, Zestoa y Zumaia.
- Municipios de “crecimiento moderado”: Beizama, Errezil y Aizarnazabal.

Artículo 2.28.- Propuestas para la preparación de suelo para actividades económicas.

Como resultado de las propuestas que formula el Plan se plantean las siguientes iniciativas en orden a la preparación de suelo con destino a la implantación de actividades económicas de diversa índole:

- La preparación de suelo a corto plazo y a gran escala en Sansinenea (Arroa-Zestoa).
- La reserva de suelo a gran escala en Iraeta (Zestoa).
- La preparación de suelo en el Eje industrial de Urrestilla.
- La preparación de suelo en el Oeste de Azkoitia.
- La preparación de suelo en el Área industrial de Munantxo.
- La preparación de suelo industrial en el Polígono de Oikia.
- La ordenación del entorno de Santa Clara en Zarautz con orientación al sector terciario y de servicios (comercial y turístico).
- La ordenación de un área con orientación al sector terciario y de servicios en Artiko este (Zarautz).
- El desarrollo terciario (comercial y turístico) del casco de Getaria.

- El desarrollo terciario (comercial y turístico) del casco y ensanche de Zumaia y del entorno del puerto deportivo y de la playa de Santiago.
- El desarrollo turístico de Zestoa como villa termal y cultural en torno a Ekain, Irikaitz y el balneario.
- El desarrollo turístico del entorno de Loiola.
- El desarrollo terciario (comercial y turístico) del ensanche norte de Orio y de su extremo norte junto a la playa.

Artículo 2.29.- Determinaciones en materia de suelo industrial de promoción pública.

Se reserva a la promoción pública, en atención a su carácter estratégico para el conjunto del Área Funcional, las intervenciones en materia de suelo industrial previstas para:

- La preparación de suelo a corto plazo y a gran escala en Sansinenea (Arroa-Zestoa).
- La reserva de suelo a gran escala en Iraeta (Zestoa).
- La ordenación de un área con orientación al sector terciario y de servicios en Artiko este (Zarautz).

Se propone asimismo, sin perjuicio de que puedan plantearse otras iniciativas públicas en materia de suelo industrial, la promoción pública de los desarrollos previstos para:

- La preparación de suelo en el Eje industrial de Urrestilla.
- La preparación de suelo en el Área industrial de Munantxo.

CAPÍTULO 3.-

INFRAESTRUCTURAS DEL MODELO TERRITORIAL.

3.A.- Condiciones básicas para la vertebración del Área Funcional.

Artículo 2.30.- Condiciones básicas para la vertebración del territorio en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

El modelo propuesto prevé muy diversas acciones en materia de infraestructuras de comunicaciones al objeto de vertebrar adecuadamente el territorio.

El conjunto de dichas intervenciones estructurantes se recoge con carácter normativo en el plano II.3.1 del Plan.

Dichas actuaciones se corresponden fundamentalmente con la red viaria y la red ferroviaria, y se completan con la red de puertos.

3.B.- Grandes infraestructuras vertebradoras del Área Funcional.

Artículo 2.31.- Grandes infraestructuras vertebradoras del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

Para el desarrollo del modelo previsto para el Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) se proyecta la consolidación y ejecución de las grandes infraestructuras vertebradoras del territorio en materia de carreteras, ferrocarriles y otras infraestructuras de servicios que se definen en los artículos siguientes.

Artículo 2.31.1.- Infraestructura del transporte.

El desarrollo de esta infraestructura va a resultar vinculado al de las que se desarrollan en los artículos siguientes, precisando adicionalmente otras actuaciones de carácter sectorial.

Como acciones específicas en materia de ordenación territorial, el Plan establece la necesidad de la habilitación de un área logística, que propone ubicar en Sansinenea, y de un área con destino al transporte, que propone ubicar en Lasao.

El modelo de transporte previsto combina básicamente las redes viarias y ferroviarias proyectando para ambas sendos ejes norte paralelo a la costa y norte-sur en el valle del Urola en cuya intersección en Zumaia se propone la ejecución de una estación intermodal.

Artículo 2.31.2.- Red de carreteras.

El Plan proyecta para el Área Funcional la red viaria jerarquizada que a continuación se describe y que se representa en los planos II.3.1.1 y II.3.1.2 del presente documento.

1.- Red general de accesibilidad exterior (Autopistas y Autovías).

- Autopista A-8, con tres carriles por sentido de circulación en todo el recorrido en el Área Funcional y con enlaces en Arroa y Zarautz y un semienlace en Txanka (Orio).

Requiere la nueva ejecución del semienlace de Txanka que sirva tan sólo a la dirección Orio-Donostia y viceversa.

2.- Red de distribución primaria (Red estructurante del Área).

- Eje Norte: Aginaga – Orio – Zarautz – Arroa

En el tramo Zarautz-Aroa se desdobra en dos ejes, uno que discurre por la costa y pasa por Getaria y otro interior que pasa por Meagas en tunel, por Oikia y por Bedua.

Requiere la nueva ejecución de la variante de Orio y Santio, de la variante sur de Zarautz, de la variante oeste de Zarautz, de un nuevo trazado viario entre Zarautz y Oikia por Meagas, de la variante de Zumaia y de su extensión sur hacia Arroa y Bedua.

- Eje Oeste: Arroa – Zestoa – Azpeitia – Azkoitia - Zumarraga

Requiere la nueva ejecución de la variante de Zestoa, la mejora de la carretera GI-631 entre Zestoa y Azpeitia, la variante de Azpeitia, la segunda fase de la variante de Azkoitia y la mejora de la misma carretera GI-631 al sur de Azkoitia.

-Carretera GI-2634: Azkoitia - Elgoibar

3.- Red principal de accesibilidad local.

- Carretera GI-2633 entre Oikia e Iraeta.

Requiere la mejora de su traza y la reordenación de sus enlaces extremos que se resolverán siguiendo indicativamente el esquema propuesto por este Plan.

- Carretera GI-2634 entre Azpeitia y Tolosa por Errezil.

Requiere la nueva ejecución de una variante del núcleo urbano de Errezil, la ordenación de un túnel de acceso a la meseta de Bidegoian, la realización de un eje urbano en Landeta y la rectificación general de su trazado.

- Carretera GI-2635 entre Azpeitia y Beasain por Mandubia.

Requiere la nueva ejecución de una nueva conexión con la carretera GI-2634 más al sur, integrando el enlace con la carretera de Urraki.

4.- Red secundaria de accesibilidad local.

- Carretera GI-2631 entre el Alto de Orio y Andazarrate.

Requiere la mejora puntual de la sección viaria y de las intersecciones en los accesos al núcleo de Aia.

- Carretera Txanka-Playa de Orio.

Su enlace en Txanka se coordinará con las obras de ejecución del nuevo enlace previsto en la Autopista A-8.

- Carretera GI-3710 entre Orio y Aia por San Pedro.

Requiere la nueva ejecución de una variante del núcleo urbano de Santio y la resolución de su enlace norte con la variante de Orio (Eliminación del paso a nivel con el ferrocarril) y la mejora de su trazado.

- Carretera GI-3391 entre Meagas y Getaria.

Requiere la ejecución de un nuevo trazado.

- Carretera GI-3740 entre Azpeitia y Tolosa por Urraki.

- Carretera GI-3720 entre Nuarbe y Santutxo por Beizama.

Requiere obras de mejora puntual de la sección viaria.

- Carretera de acceso a Madariaga.

Requiere obras de mejora puntual de la sección viaria.

Serán en cualquier caso las soluciones de trazado, condicionadas por la geografía y los desarrollos urbanos, las que orientarán las decisiones de diseño últimas.

Artículo 2.31.3.- Redes de comunicaciones no motorizadas.

El Plan proyecta para el Área Funcional una red básica de circuitos peatonales y ciclistas que se representa en el plano II.4.

Configuran dicha red un eje norte, diversificado, y un eje oeste con una ramificación en la vega del Ibaieder.

Los instrumentos de planeamiento y los proyectos que desarrollen la propuesta de vías ciclistas e itinerarios peatonales deberán considerar el esquema propuesto por el Plan y diseñar estos justificando su integración en el mismo. Serán las soluciones de trazado, condicionadas por la geografía y los desarrollos urbanos, quienes orientarán las decisiones de diseño últimas. En particular, en la concreción del itinerario peatonal paralelo a la costa se tendrá en cuenta el trazado del camino de Santiago, declarado conjunto monumental de acuerdo con el Decreto 14/2.000, de 25 de enero publicado en el B.O.P.V. de 11 de febrero de 2.000, mientras que en la concreción del eje ciclista propuesto en el valle del Urola su trazado se coordinará con las obras de adecuación, rectificación y mejora de la carretera GI-631, recuperando los espacios que ésta abandone y adosándose a la misma en aquellos que se consoliden.

Se propone, para su consideración por el planeamiento, de acuerdo con el acuerdo de aprobación provisional del Plan, la previsión de una pasarela peatonal que conecte las dos márgenes de la ría del Oria colgada de la estructura de la autopista A-8.

Artículo 2.31.4.- Red ferroviaria.

El Plan proyecta para el Área Funcional la red ferroviaria que se representa en los planos II.3.1.1 y II.3.1.2, planteando el desdoblamiento

del eje norte preexistente y la recuperación del trazado abandonado del ferrocarril del Urola entre Zumaia y Urretxu, previendo incluso la conexión de éste con la futura estación de Santa Lucía (Nueva Red Ferroviaria del País Vasco).

En relación al Sistema General Ferroviario a su paso por el municipio de Zarautz, se estará a lo que se determine en el documento de aprobación definitiva de la Modificación del PTS de la Red Ferroviaria en el Territorio Histórico de Gipuzkoa

Como acciones específicas a acometer adicionales a las genéricamente previstas se señalan las siguientes:

- 1.- Eliminación del paso a nivel de Aia-Orio y remodelación de la estación.
- 2.- Mejora de la integración urbana del ferrocarril en Zarautz.
- 3.- Remodelación de la estación de Zumaia, integrándola en el proyecto intermodal previsto.
- 4.- Nuevas estaciones en Basusta Sur y Narrondo (Zumaia).
- 5.- Mejora de la estación de Arroa (Zestoa).
- 6.- Trazado ferroviario en Azpeitia y Azkoitia.

Artículo 2.31.5.- Red de puertos.

El Plan proyecta para el Área Funcional una red de puertos pesqueros y deportivos que se representa en el plano II.3.1.1, que configuran los puertos de Zumaia, Getaria y Orio.

Se prohíben expresamente las edificaciones destinadas a usos residenciales en los puertos.

Artículo 2.31.6.- Actuaciones en materia de obras hidráulicas.

El Plan prevé la resolución en el Área Funcional de los problemas de inundación, planteando la actuación en las márgenes de los ríos Urola, Narrondo e Ibai-eder fundamentalmente. En las actuaciones en los márgenes y cursos de agua serán admisibles a tal efecto las obras al efecto precisas y, en particular, los dragados. El Plan define el esquema para el abastecimiento de agua y el saneamiento integral del Área Funcional que en su red troncal se deberá adecuar a las determinaciones que se recogen en el plano II.3.2 del Plan, y que, complementariamente, resolverá de forma completa el ciclo del agua en los asentamientos rurales no incorporados a la red general (Aia, Errezil, Beizama, Aizarna y otros).

Artículo 2.31.7.- Tratamiento de residuos.

El Plan consolida en el Área Funcional el sistema de tratamiento de residuos implantado, planteando sin embargo la necesidad de su reconversión, priorizando al efecto la consecución de mayores cotas en materia de reciclaje así como la implantación de nuevas técnicas como las plantas de valorización de residuos.

Artículo 2.31.8.- Otras infraestructuras.

El Plan proyecta la ejecución en el Área Funcional de una red troncal de telecomunicaciones en los dos grandes ejes, norte y norte-sur, complementada con el servicio a los núcleos dispersos, que garantice la consolidación del modelo territorial. Se consolidan las redes de abastecimiento de energía eléctrica y gas de acuerdo con los esquemas que se representan en el plano II.3.2, mejorándose sin embargo el abastecimiento de los núcleos menores.

3.C.- Categorización territorial.

Artículo 2.32.- Régimen de aplicación en la Red Viaria.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la ordenación de la red viaria básica precisa para el desarrollo del modelo territorial proyectado. No se autoriza en esta categoría de suelo la edificación, con excepción de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras y, en particular, propios de las gasolineras y las áreas de servicio y esparcimiento, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Circulación rodada y peatonal.
. Aparcamiento público.
- Usos admisibles: . Usos auxiliares de los usos propiciados
-paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares-.
. Espacios Libres.
. Infraestructuras de servicios.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artículo 2.33.- Régimen de aplicación en la Red Ferroviaria.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la ordenación de la red ferroviaria básica precisa para la vertebración del territorio en desarrollo del modelo proyectado. No se autoriza en esta categoría de suelo la edificación, con excepción de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de dicha red (estaciones, apartaderos, etc.) en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Ferroviario.
. Transporte de viajeros y mercancías.
- Usos admisibles: . Usos auxiliares de los ferroviarios.
. Infraestructuras de servicios.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las
modalidades anteriores.

Artículo 2.34.- Régimen de aplicación en los Puertos.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la ordenación de las implantaciones portuarias previstas para el desarrollo del modelo territorial proyectado. Se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos portuarios y a los usos auxiliares de los mismos en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Portuarios.
- Usos admisibles: . Usos auxiliares y asimilados de los usos
portuarios. –aparcamiento, básculas de
pesaje, puestos de socorro, unidades de
suministro de combustible y otros
similares-.
. Terciarios
Siempre que resulten compatibles con
el objetivo portuario.
. Industriales
Siempre que resulten compatibles con
el objetivo portuario.
. Espacios Libres.
. Equipamiento.
. Infraestructuras de servicios.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las
modalidades anteriores y, en particular,
los usos residenciales.

CAPÍTULO 4.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

4.A.- Equipamientos y Espacios Libres de interés común.

Artículo 2.35.- Equipamientos y Espacios Libres de interés común del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa).

Para el desarrollo del modelo previsto para el Área Funcional se proyecta la ejecución y desarrollo de los equipamientos y espacios libres de interés común que se recogen en los artículos siguientes y se describen en el plano II.4 del Plan.

Artículo 2.35.1.- Red cultural.

El Plan proyecta las siguientes intervenciones estratégicas en esta materia:

- Centro Cultural en Zarautz
- Centro documental en Loiola.
- Centro temático en torno a la figura de Elkano en Getaria.
- Parque temático de Ekain e Irikaitz.
- Parque temático de Altxerri.
- Desarrollo de la villa termal de Zestoa.
- Consolidación y ampliación de la red museística del Área.

El Plan proyecta la potenciación de la basílica de Loiola y su entorno, definiendo complementariamente un ámbito en torno a ella con destino a

espacios libres en el que se integra así como la consolidación del eje monumental de Loiola (avenida).

Las intervenciones de puesta en valor de estos equipamientos integrarán las medidas de accesibilidad a los mismos precisas, de forma que, junto con las actividades económicas, constituyan dotaciones dinamizadoras y diversificadoras en el Área Funcional.

Artículo 2.35.2.- Red educativa.

El Plan proyecta las siguientes intervenciones estratégicas en esta materia:

- Consolidación del equipamiento docente.
- Previsión del desarrollo del equipamiento educacional ligado a la formación profesional de Azkoitia.
- Extensión de la educación primaria en todos los núcleos de más de 100 habitantes situados a más de 3 km. de algún otro centro.

Artículo 2.35.3.- Red deportiva.

El Plan proyecta las siguientes intervenciones estratégicas en esta materia:

- Consolidación y mejora de las instalaciones deportivas de Asti (Zarautz).
- Consolidación y mejora de las instalaciones deportivas de Zumaia.
- Desarrollo de una implantación deportiva central en el Área Funcional en Iraeta.

Artículo 2.35.4.- Otros equipamientos.

El Plan proyecta las siguientes intervenciones estratégicas en esta materia:

- Consolidación de la red de equipamientos generales preexistente.
- Dotación de equipamientos básicos para los asentamientos diseminados de entidad.
- Dotación de equipamientos al servicio de la tercera edad en los cuatro ámbitos territoriales del Área Funcional.

Artículo 2.35.5.- Espacios Libres.

El Plan proyecta las siguientes intervenciones estratégicas en esta materia:

- Desarrollo del parque de Pagoeta.
- Creación de un parque lineal en Asti (Zarautz).

- Creación de un parque central del Área Funcional en Ezkabaso (Zumaia).
- Consolidación y mejora de las playas recreativas del litoral costero.

4.B- Categorización territorial.

Artículo 2.36.- Régimen de aplicación en los Espacios Libres.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la ordenación de espacios con destino al esparcimiento de la población y al recreo intensivo. Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
. Recreo Extensivo e intensivo.
- Usos admisibles: . Usos comerciales de 1ª categoría - quioscos, etc.-, con carácter temporal o provisional.
. Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.
. Infraestructuras de servicios.
- Usos prohibidos: . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

* Régimen de dominio: . Titularidad pública.

Artículo 2.37.- Régimen de aplicación en los Parques periurbanos.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es la ordenación de espacios con destino al esparcimiento de la población y al recreo intensivo de forma integrada con la explotación primaria del suelo. Se autorizan edificaciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los parques, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, siempre que éstas últimas tengan relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirvan.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
. Recreo Extensivo e intensivo.
. Conservación y mejora ambiental.
. Explotaciones agrarias.
- Usos admisibles: . Usos comerciales y terciarios, en las modalidades compatibles con el parque.
. Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el parque.

- . Invernaderos
 - . Ganadería.
 - . Uso forestal
Siempre que no resulte incompatible con el parque.
 - . Infraestructuras de servicios.
- Usos prohibidos:
- . Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

CAPÍTULO 5.-

OTRAS INICIATIVAS TERRITORIALES.

5.A.- Compatibilización del planeamiento territorial.

Artículo 2.38.- Compatibilización del planeamiento territorial

Los Planes Territoriales Sectoriales integrarán sus iniciativas en las propuestas que se formulan globalmente para el conjunto del Área Funcional de acuerdo con el presente Plan Territorial Parcial.

5.B.- Patrimonio Cultural.

Artículo 2.39.- Patrimonio Cultural.

Corresponderá al planeamiento municipal la concreción de los elementos del patrimonio edificado a integrar en sus catálogos y a regular en sus normas el régimen de actuación sobre éstos, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial en la materia.

Se significan como elementos del patrimonio edificado de especial interés cultural en el Área Funcional la basílica de Loiola y su entorno y las ferrerías de Agorregi en Aia.

Artículo 2.40.- Régimen de aplicación en las zonas arqueológicas de interés.

* Régimen de edificación.

Categoría de suelo en la que el objetivo fundamental es preservar sus valores arqueológicos. Con carácter general, se autoriza, salvo que se encuentren en situación de fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, siempre que éstas últimas tengan relación con el objetivo de la protección arqueológica propuesta.

En cualquier caso, el régimen de edificación deberá adaptarse a los Regímenes de protección concretos de los mismos emanados de los correspondientes expedientes como Bienes Culturales protegidos, o a las disposiciones que la ley 7/1990 de Patrimonio Cultural y la normativa sectorial concreta establezca en dichos casos.

Para su ordenación, sin perjuicio de la directa aplicación de las determinaciones y normas establecidas en este documento, se propone ya la redacción de Planes específicos de ordenación de las Áreas así delimitadas -Planes Especiales-, ya su delimitación concreta y su ordenación por el planeamiento general municipal.

* Régimen de uso.

- Usos propiciados: . Conservación, protección y mejora ambiental del ecosistema y de los contenidos de interés arqueológico, sometidas a control por parte de los organismos públicos

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL.

Artículo 3.1.- Vinculación de la ordenación urbanística a la ordenación territorial.

La ordenación urbanística, esto es, el planeamiento general municipal, tanto vigente como de nueva redacción, resulta vinculado por el presente Plan Territorial Parcial, a cuyas determinaciones deberá adaptarse de acuerdo con la legislación vigente, por su condición de instrumento de ordenación del territorio jerárquicamente superior.

Artículo 3.2.- Ordenación general.

El planeamiento general deberá desarrollar en cada municipio las determinaciones establecidas en el presente Plan que configuran el modelo territorial proyectado.

Para ello recogerá las propuestas viarias y ferroviarias vertebradoras del territorio, el dimensionado preciso de la oferta de suelo para vivienda y actividades económicas y las dotaciones establecidas con este rango en materia de equipamientos, espacios libres y otras infraestructuras, sin perjuicio de la definición complementaria de todas las propuestas que corresponden a dicho nivel de planeamiento.

Asimismo respetará los ámbitos que se definen expresamente en el modelo como corredores sin desarrollo urbano.

Artículo 3.3.- Compatibilización del planeamiento municipal.

Se identifican dos ámbitos de compatibilización del planeamiento municipal.

- El entorno de la ría de Narrondo, que al norte se corresponde con el municipio de Zumaia y al sur con el de Zestoa (Arroa), delimitado gráficamente en el plano II.6, 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.
- El entorno de la ría del Oria, donde la compatibilización no se considera indispensable y será precisa tan sólo en función del alcance de las actuaciones que se concreten.

Independientemente, la Diputación Foral de Gipuzkoa, con la participación de los Ayuntamientos implicados, procederá a elaborar Proyectos Integrales de Ordenación Estratégica para la ordenación común de los suelos de carácter supramunicipal situados en el Corredor Zarautz-Azpeitia, a través de la carretera GI-2633 de Zarautz a Zestoa por Meaga y su continuación por la carretera GI-631 de Iraeta a Azpeitia.

Artículo 3.4.- Condiciones especiales para la ordenación de nuevos desarrollos fuera de los ámbitos expresamente determinados al efecto.

Excepcionalmente, podrán aceptarse nuevas implantaciones urbanísticas exteriores a los ámbitos de preferente nuevo desarrollo. Para ello, la propuesta municipal precisará de una exhaustiva justificación de la actuación en base a su interés social, su relación con el modelo territorial

diseñado por el Plan Territorial Parcial y a un análisis paralelo de los impactos territoriales que pudiera acarrear.

Tan sólo en este contexto, el planeamiento general municipal podrá delimitar zonas globales con destino a nuevos asentamientos de actividades económicas y residenciales no considerados en el presente documento en las zonas de interés forestal, agroganadero, campiña y/o pastizales montanos definidas en el plano II.2.2 de este Plan. Dicha posibilidad se limita sin embargo a la previsión de crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y directa e inmediatamente relacionados con aquellos y resultará precisa la adecuada y suficiente justificación de su conveniencia y oportunidad.

Los nuevos suelos residenciales que se propongan por el planeamiento general municipal de acuerdo con el presente artículo no supondrán ni un aumento en la cuantificación residencial establecida ni un aumento en la extensión de la ocupación de suelo residencial propuesta.

Los nuevos suelos con destino a actividades económicas que se propongan por el planeamiento general municipal de acuerdo con el presente artículo tan sólo podrán delimitarse con el objeto de dar mayoritariamente respuesta alternativa a intervenciones de transformación de tejidos industriales obsoletos propiciadas en el marco de operaciones integrales de regeneración urbana y, siempre, de acuerdo con la categorización de municipios establecida en el presente Plan.

Artículo 3.5.- Condiciones generales de edificación aislada en el Área Funcional.

De acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, fuera de las áreas

urbanas queda prohibida la nueva construcción de vivienda unifamiliar aislada, con la salvedad de aquellos casos en los que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios, tal y como se recoge en el Artº 2.2.II.a de las Normas de aplicación de las D.O.T..

TÍTULO FINAL

NORMAS Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 4.1.- Norma Primera.

En los procedimientos de formulación y aprobación de los planes territoriales sectoriales y del planeamiento general y de detalle municipal, así como de sus revisiones y modificaciones, en los que no se hubiera otorgado la aprobación inicial en el momento de la entrada en vigor de este Plan, los documentos correspondientes a tales planes deberán adaptarse a las determinaciones contenidas en éste.

No obstante esta regla general, la aprobación del Plan Territorial Parcial conlleva su imposición o prevalencia sobre los Planes Territoriales Sectoriales y sobre el planeamiento municipal en los aspectos señalados en el cuadro de afecciones al planeamiento Anexo.

Artículo 4.2.- Norma Segunda.

Los Planes Territoriales Sectoriales vigentes a la entrada en vigor de este Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) se adaptarán a lo dispuesto en éste.

Artículo 4.3.- Norma Tercera.

El planeamiento general vigente a la entrada en vigor de este Plan Territorial Parcial del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) se adaptará a lo dispuesto en éste.

En Donostia – San Sebastián, febrero de 2.006

Fdo.: Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto

ANEJO I

HOJA DE CÁLCULO PARA LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA RESIDENCIAL POR MUNICIPIOS

Se adjunta a continuación el modelo de hoja de cálculo establecido de forma generalizada y coordinada para la cuantificación de la oferta residencial en los municipios de las Áreas Funcionales del Territorio Histórico de Gipuzkoa, de aplicación, de acuerdo con el presente Plan Territorial Parcial, en los municipios del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa), teniendo en cuenta las determinaciones del artº 1.24 de estas Normas.

| ANEJO I | |
|---|---|
| HOJA DE CÁLCULO PARA LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL | |
| Componente 1: IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL | Municipio: CD: Crecimiento demográfico CR: Coeficiente de rigidez CRO: Corrección de la rigidez de la oferta CS: Crecimiento Selectivo CSR(DOT): Coeficiente de Segunda Residencia propuesto en las D.O.T. CSR: Coeficiente de Segunda Residencia propuesto en el P.T.P. HAs.: Hábitats alternativos MT: Modelo Territorial PB: Población en el año base de la proyección PUC: Población en el año del último censo P(UC-10): Población en el censo de 10 años antes que PUC. PH: Población en el año horizonte de la proyección SR: Segunda Residencia TAC: Tasa Anual de Crecimiento Demográfico TMF(n): Tamaño Medio Familiar VEF: Variación de la Estructura Familiar VOB: Viviendas Ocupadas en el año base de la proyección |
| $\begin{array}{l} \text{CSR(DOT)} = \text{Crecimiento Selectivo (CS)} : \\ \text{VOB} = \text{Hábitat Alternativo (HA)} : \\ \text{Segunda Residencia (SR):} \quad \text{VOB (CSR - CSR(DOT))} = \\ \hline \text{Total Componente 1} \end{array}$ | |
| Componente 2: CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO | |
| $\begin{array}{l} \text{PB} = \text{TMF(n)} = \\ \text{PUC} = \text{TAC (UC/UC-10)} = \quad (1) \\ \text{P(UC-10)} = \text{PH(n)} = \text{PB (1+TAC)}^n = \\ \text{Necesidad de viviendas:} \quad \text{CD} = \text{PH(n)} - \text{PB} = \\ \hline \text{Total Componente 2} \end{array}$ | |
| Componente 3: VARIACIÓN DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR | |
| $\begin{array}{l} \text{Necesidad de nuevas viviendas:} \quad \text{PB/TMF(n)} - \text{VOB} = \\ \hline \text{Total Componente 3} \end{array}$ | |
| Componente 4: CORRECCIÓN DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA | |
| $\begin{array}{l} \text{CR} = \\ \text{(VOB + C2 + C3) CR} = \\ \hline \text{Total Componente 4} \end{array}$ | |
| Componente 5: SEGUNDA RESIDENCIA | |
| $\begin{array}{l} \text{CSR} = \\ \text{C2 + C3 + C4} = \\ \text{(C2 + C3 + C4) (CSR - 1) 0,5} = \\ \hline \text{Total Componente 5} \end{array}$ | |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO | |
| $\begin{array}{l} \text{C1 + C2 + C3 + C4 + C5} = \\ \hline \text{TOTAL} \end{array}$ | |

(1) En el supuesto de resultar un valor negativo, a los efectos de la f valor 0.

ANEJO II

RELACIÓN DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO GENERAL MUNICIPAL.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de las Normas de aplicación de las D.O.T. se desarrolla en el presente anejo el documento complementario de afecciones del Plan Territorial Parcial para cada uno de los municipios implicados

Dado que no se producen afecciones sustanciales en las determinaciones del planeamiento general municipal vigente en lo que se refiere a las áreas urbanas e independientemente de las nuevas propuestas que se prevén en el horizonte del Plan en suelos no urbanizables según dicho planeamiento y si bien se plantean algunas afecciones puntuales como consecuencia de los procesos de transformación urbana que se formulan para algunos centros urbanos en los que se propone sustituir zonas calificadas como industriales por el planeamiento general vigente por una vocación predominantemente residencial, situación que se produce en las áreas urbanas principales de: Azkoitia (Insausti), Zarautz (Salberdin, Egoalde y Artiko), Zestoa (Azkue) y Zumaia (Ensanche Sur y Narrondo); cabe concluir señalando que las determinaciones del Plan no producen directamente modificaciones del planeamiento general municipal vigente.