

ZUMAIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA IDAZTEKO LANA

REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA

LABURPEN EXEKUTIBOA RESUMEN EJECUTIVO

2024ko abendua
diciembre de 2024

H A P O P G O U



Zumaiako Udala



ERDU - ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS

Arkitekto hirigilea	Paula Amuchastegui Moreno	Arquitecta urbanista
Arkitekto teknikoa	Luis Sola Jiménez	Arquitecto Técnico
Arkitekto hirigilea	Julen Arregui Aizpurua	Arquitecto urbanista
Arkitekto hirigilea	Iker Mugica Goñia	Arquitecto urbanista
Abokatu hirigilea eta geografoa	Jesús Luis Sola Jiménez	Abogado urbanista y Geógrafo
Bide, ubide eta partuetako ingeniaria	Oscar Callejo	Ingeniero de caminos, canales y puertos

AURKIBIDEA:

A. LABURPEN EXEKUTIBOARI BURUZ	5
A.1 XEDEA	5
A.2 IDAZKETAREN JATORRIA	5
A.3 AURREKARIAK	6
A.4 2006. URTEKO ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPEN ETA GAUZATZE MAILA.....	6
B. PLAN OROKOR BERRIAN PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIAPENA	8
B.1 LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIOA	8
B.2 NATURA-INGURUNEA	12
B.3 Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.....	14
B.4 KOMUNIKAZIO-SISTEMA	15
B.5 ESPAZIO LIBREAK.....	16
B.6 EKIPAMENDUAK	16
B.7 BIZITEGI-EREMUAK.....	16
B.8 JARDUERA EKONOMIKOA	25
B.9 BESTE PROPOSAMEN BATZUK	28
B.10 HIRIGINTZA KATALOGOA.....	29
C. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETETEA	29

ÍNDICE:

A. SOBRE EL RESUMEN EJECUTIVO	5
A.1 Objeto	5
A.2 Procedencia de su redacción.....	5
A.3 Antecedentes.....	6
A.4 Grado de desarrollo y ejecución de las NNSS del año 2006	6
B. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL NUEVO PLAN GENERAL.....	8
B.1 Clasificación y Calificación del suelo.....	8
B.2 El Medio Natural.....	12
B.3 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística	14
B.4 El sistema de comunicaciones.....	15
B.5 Los espacios libres	16
B.6 Los equipamientos.....	16
B.7 Los ambitos residenciales.....	16
B.8 La actividad económica	25
B.9 Otras propuestas	28
B.10 El Catálogo urbanístico	29
C. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	29

A. LABURPEN EXEKUTIBOARI BURUZ

A.1 XEDEA

Agiri honen xedea da Zumaia Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak proposatutako antolamendua labur azaltzea. Plan hori indarrean dagoen Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren ordeztatu da, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2006ko urtarrilaren 25eko erabakiaren bidez onartu ziren behin betiko (2006ko otsailaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 24. zenbakian). Dokumentu hori indargabetu egingo da Plan Orokor berria behin betiko onartzen denean.

A.2 IDAZKETAREN BIDEZKOTASUNA

Indarrean dagoen hirigintza-legeriak aurreikusten du dokumentu hau honako manu hauen arabera prestatzea:

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25. artikulua.

25. artikulua. Hirigintza-kudeaketa publikoaren publikotasuna eta eraginkortasuna.

1. Lurralde-antolamenduko eta hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko tresna guztiak, onurak eta kargak banatzeko tresnak barne, bai eta administrazio eskudunak xede horrekin sinatuko dituen hitzarmenak ere, jendaurrean jarri beharko dira, gai horri buruzko legeriak ezartzen dituen baldintzetan eta epeetan. Epe hori ezin izango da inoiz izan administrazio-prozedura erkideari buruzko legerian eskatzen den gutxienekoa baino txikiagoa, eta legeek zehazten duten moduan eta edukiarekin argitaratu beharko dira.

2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna guztiak behin betiko onartzeko erabakiak dagokion aldizkari ofizialean argitaratuko dira. Tresna horietan jasotako arauak eta ordenantzei dagokienez, aplikatu beharreko legerian xedatutakoa beteko da.

3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako alderdi hauen laburpen betearazlea jaso beharko du:

a) Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldaketa horren irismenarekin.

b) Hala badagokio, hirigintzako antolamendua, egikaritze-prozedurak edo hirigintzako esku-hartzeak eteten diren eremuak eta etete horren iraupena.

Era berean adierazten da ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzkoa, 32. artikulua, hirigintza-plangintzaren izapidetze eta erakusketa publikoaren kasurako laburpen exekutiboaren dokumentua prestatzea ezartzen eta arautzen duena.

32. artikulua. – Jendaurreko informazioaren izapiderako gutxieneko dokumentazioa.

Hirigintzako planak eta gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek jasotzen dituen dokumentazioaz

A. SOBRE EL RESUMEN EJECUTIVO

A.1 OBJETO

El objeto de este documento es exponer de forma concisa la ordenación propuesta por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia, que se redacta en sustitución del vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas definitivamente mediante acuerdo de 25 de enero de 2006 de la Diputación Foral de Gipuzkoa, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa número 24 de 26 febrero de 2006. Este documento será derogado con la entrada en vigor del nuevo Plan General una vez se apruebe definitivamente.

A.2 PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

La legislación urbanística vigente prevé la preparación de este documento de acuerdo con los siguientes preceptos:

Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En idénticos términos se expresa el artículo 32 Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que establece y regla la preparación del documento del resumen ejecutivo para el caso de la tramitación y exposición pública del planeamiento urbanístico.

Artículo 32.– Documentación mínima para el trámite de información pública.

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás

gain, jendaurrean jarri beharko da honako alderdi hauen laburpen exekutiboa:

- a) *Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldaketa horren irismenarekin. Informazio grafikoko planoak edo tresnak sartuko dira, antolamendu horrek aurreikusitako egungo egoera eta etorkizuneko irudia alderatzeko.*
- b) *Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo hura gauzatzeko prozedurak eteten diren eremuak eta etete horren iraupena.*

A.3 AURREKARIAK

Udalerrian indarrean dagoen hirigintza-plangintza orokorra, berrikuspenaren xede dena, Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2006ko urtarrilaren 25eko erabakiaren bidez behin betiko onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuari dagokio. Erabaki hori Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen testu bategina onartzen duen 2006ko otsailaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 24. zenbakian argitaratu zen.

Indarrean dagoen bitartean, dokumentu hori hainbat aldiz aldatu zen, plangintza unean uneko beharretara eta errealitatera egokitzeko. Era berean, plan partzial eta berezien bidez garatu zen, Arau Subsidiarioek ezarritako egiturazko antolamenduaren esparruan antolamendu xehatua zehazteko. Antolamendua hainbat xehetasun-azterlanen bidez zehaztu da.

2019an, Udalak Arau Subsidiarioen dokumentua berrikusteko eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko lanei ekiteko erabakia hartu zuen, batez ere arrazoi hauengatik:

- Lege-esparru berri bat egotea. Indarrean dauden arauak dagoeneko indargabetuta dagoen legeriaren arabera idatzi ziren. Eta horrek, hirigintza-legeriari ez ezik, eragina duen eta udalerrirako loteslea den arloko legeriari ere eragiten dio.
- Lurralde-antolamendu lotesleari buruzko esparru berria; lurralde-antolamenduaren gidalerroak, lurralde-plangintza partziala eta sektoriala.
- Udalerriko hirigintza-antolamenduaren eredia berrikusi behar da, aipatutako aurreko dokumentuak jasotzen dituzten egiturazko irizpide berriak oinarri hartuta.
- Jarduera berriak birprogramatu eta antolatu beharra, egungo premien eta udal- eta lurralde-egoeraren arabera.

A.4 2006. URTEKO ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPEN ETA GAUZATZE MAILA

A.4.1 A.4.1 Eremuen garapena

Plan Orokor berriaren informazio-dokumentuan deskribatutako egoeraren arabera, arau subsidiarioek 23 egikaritze-unitate mugatu zituzten hiri-lurzoruan, eta horietatik 9 garatu (gutzizkoaren % 39) eta 5 hasi dira.

instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.*

A.3 ANTECEDENTES

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio y que es objeto de revisión corresponde al documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante acuerdo de 25 de enero de 2006 de la Diputación Foral de Gipuzkoa publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, número 24 de 26 de febrero de 2006 por el que se aprueba el texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia.

A lo largo de su vigencia, este documento fue objeto de modificación en distintas ocasiones para adecuar el planeamiento a las necesidades y realidad del momento. También, fue objeto de desarrollo mediante planes parciales y especiales al objeto de concretar la ordenación pormenorizada en el marco de la ordenación estructural establecido por las NNSS. La ordenación ha sido concretada mediante varios estudios de detalle.

En el año 2019 el Ayuntamiento adopta la decisión de acometer los trabajos de Revisión del documento de Normas Subsidiarias y la redacción del Plan General de Ordenación Urbana motivado fundamentalmente por las siguientes causas:

- La existencia de un nuevo marco legal. Las Normas vigentes fueron redactadas bajo una legislación ya derogada. Y esta cuestión no sólo afecta a la legislación urbanística, sino también a la sectorial afectante y vinculante al municipio.
- Nuevo marco sobre ordenación del territorio vinculante; directrices de ordenación territorial, planeamiento territorial parcial y sectorial.
- Necesidad de revisar el modelo de ordenación urbanística del municipio en base a los nuevos criterios estructurales plasmados en los anteriores documentos comentados.
- Necesidad de reprogramar y ordenar nuevas actuaciones en función de las actuales necesidades y coyuntura municipal y territorial.

A.4 GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NNSS DEL AÑO 2006

A.4.1 Desarrollo de ámbitos

De acuerdo con la situación descrita en el documento de información del nuevo Plan General, las NNSS delimitaron 23 unidades de ejecución en suelo urbano, de las cuales se han desarrollado 9 (el 39 % del total) e iniciado 5. Se estima

Kalkuluen arabera, Arau Subsidiarioek bizitegitarako hiri-lurzoru finkatugaberako aurreikusitako programaren % 60 inguru Plan Orokor berria berrikusten hasteko unean garatu zen.

Bestalde, arau subsidiarioek urbanizatzeko moduko lurzoruko 4 sektore programatu zituzten; horietako bi bizitegi-erabilerrako eta beste biak jarduera ekonomikorako.

Bizitegien kasuan, horietako bat garatu da (S2 Puntanqueta I). Jarduera ekonomikoko sektoreen kasuan, sektore bat ere garatu da (S4 Xey).

Aurrekoaren arabera, Arau Subsidiarioek lurzoru urbanizagarriko aurreikusitako programaren % 42 inguru garatu dela kalkulatzen da.

A.4.2 Etxebizitza-programa

Etxebizitzari dagokionez, Arau Subsidiarioetan aurreikusitako programaren % 61,8 inguru garatu dela kalkulatzen da. Egikaritze-denbora horretan, 908 etxebizitza eraikitzeke lurzoru egokitu da, hau da, batez beste 65 etxebizitza urtean. Horrela, hiri-lurzoruan mota horretako lurzoruan aurreikusitako etxebizitzaren % 68 garatu da. Urbanizagarrian, ehunekoa % 50ekoa da.

Erregimenari dagokionez, garapenak parametro hauek ondorioztatzeko aukera ematen du:

- Erregimen libreko etxebizitzak: programatutako etxebizitzaren % 65 garatu dira (gutxi gorabehera 629 etxebizitza).
- Erregimen babestuko etxebizitzak: programatutako etxebizitzaren % 58 garatu dira (279 etxebizitza, gutxi gorabehera).

A.4.3 A.4.3 Etxebizitza babestuaren balantzea

Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 14.2 eta 15.3 artikuluetan ezarritakoa betetze aldera, Plan Orokor berriak Arau Subsidiarioen indarraldiko etxebizitza babestuaren gauzate-saldoaren likidazio-txostena abiarazten du. Txosten horrek saldo negatiboa erakusten du, eta Plan Orokor berrian berreskuratu eta ordeztu diren 16 etxebizitzako defizita dagoela egiaztatu da.

A.4.4 Jarduera ekonomikoetarako lurzorua

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruari dagokionez, programatutako lurzoruaren % 67,46ko garapena aurreikusten da (142.250 m²).

A.4.5 Zuzkidura-lurzorua

Indarreko arau subsidiarioetan programatutako bizitegi-eremuetako eta jarduera ekonomikoko eremuetako zehaztapenek zuzkidura publikoen bolumen hau aurreikusten zuten:

- Espazio libreen sistema orokorra: 199.047 m².
- Espazio libreen sistema lokala: 71.830 m².
- Ekipamendu publikorako lurzoru: 12.453,3 m².

Garatutako eremuek edo garatzen hasi direnek honako zuzkidura bolumen hau lortzea ahalbidetu dute:

que aproximadamente el 60 % del programa previsto por las NNSS para el suelo urbano no consolidado residencial se había desarrollado en el momento de iniciarse la revisión del nuevo Plan General.

Por otro lado, las NNSS programaron 4 sectores en suelo apto para urbanizar; dos de ellos destinados a uso residencial y los otros dos calificados como uso actividad económica.

En el caso del residencial, se ha desarrollado uno de ellos (S2 Puntanqueta I). En el caso de los sectores de actividad económica, también se ha desarrollado un sector (S4 Xey).

De acuerdo con lo anterior, se estima que aproximadamente el 42 % del programa previsto por las NNSS para el suelo urbanizable se ha desarrollado.

A.4.2 Programa de vivienda

En relación a la vivienda, se estima que se ha desarrollado aproximadamente el 61,8 % del programa previsto en las NNSS. En este tiempo de ejecución, se ha habilitado suelo para construir 908 viviendas, lo que supone una media de 65 viviendas/año. Así, en suelo urbano se ha desarrollado el 68 % de la vivienda prevista en esta clase de suelo. En el urbanizable el porcentaje es del 50 %.

En cuanto a su régimen, el desarrollo permite concluir los siguientes parámetros:

- Vivienda en régimen libre: Se ha desarrollado el 65 % de las viviendas programadas (estimación de 629 viviendas).
- Vivienda en régimen protegido: Se ha desarrollado el 58 % de las viviendas programadas (estimación de 279 viviendas).

A.4.3 Balance de la vivienda protegida

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 14.2 y 15.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, el nuevo Plan General incorpora un informe-liquidación del saldo de ejecución de vivienda protegida en el periodo de vigencia de las NNSS. Este informe arroja saldo negativo, constatándose un déficit de 16 viviendas que son recuperadas y suplidas en el nuevo Plan General.

A.4.4 Suelo para actividades económicas

En cuanto al suelo para actividades económicas, se estima un desarrollo del 67,46 % del suelo programado (142.250 m²s).

A.4.5 Suelo dotacional

Las determinaciones de los diferentes ámbitos tanto residenciales como de actividad económica programados en las vigentes NNSS, preveían el siguiente volumen de dotaciones públicas:

- Sistema general de espacios libres: 199.047 m²s.
- Sistema local de espacios libres: 71.830 m²s.
- Suelo para equipamiento público: 12.453,3 m²s.

Los ámbitos desarrollados o que se ha iniciado su desarrollo han permitido obtener el siguiente volumen de dotaciones:

- Espazio libreen sistema orokorra: 115.673 m². Programaturako zuzkiduraren % 58,11 dira.
- Espazio libreen sistema lokala: 22.218 m², programaturako zuzkiduraren % 31.
- Ekipamendu publikorako lurzorua: 7.277,8 m²; hau da, programaturako zuzkiduraren % 58,44.

- Sistema general de espacios libres: 115.673 m²s. que suponen el 58,11% de la dotación programada.
- Sistema local de espacios libres: 22.218 m²s. que suponen el 31% de la dotación programada.
- Suelo para equipamiento público: 7.277,8 m²s que suponen el 58,44 % de la dotación programada.

B. PLAN OROKOR BERRIAN PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

Gaika bereizita, jarraian, Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak jasotzen dituen funtsezko proposamenen multzoa garatuko da.

B.1 LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIOA

Plan Orokor berriak hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinen sailkapena berrikusten du, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpide eta zehaztapen berrien arabera. Era berean, hiri-lurzoru konosolidatuaren eta finkatu gabearen kategorizazio berria egiten du. Baita sektorizatutako eta sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriarena ere. Laburpen exekutiboarekin batera doazen planoek arlo honetako antolamendu berria eta izandako aldaketak erakusten dituzte.

Bestalde, maila globalean, lurzoruaren kalifikazioa berrantolatu da, honako banaketa honen arabera:

- Bizitegi-eremuak:
 - Hirigune nagusia.
 - Landa-kokalekua.
- Jarduera ekonomikoko eremuak:
 - Industrial.
 - Tertiarioa.
 - Mistoa.
- Sistema orokorren eremuak:
 - Espazio libreen sistema orokorra
 - Ekipamendu publikoaren sistema orokorra
 - Hiri-zerbitzuen sistema orokorra
 - Estatuaren edo foru-aldundiaren eskumeneko bide-sistema orokorra
 - Udal-eskumeneko bide-sistema orokorra
 - Aparkaleku-sistema orokorra
 - Mugikortasun alternatiboko sistema orokorra
 - Trenbide-sistema orokorra
 - Portuko sistema orokorra
 - Sistema hidrauliko orokorra

Era berean, xehetasun-mailan, kalifikazio orokorreko eremuak garatzen dira kalifikazio xehatuko azpieren multzoan:

- Bizitegi azpieren multzoak:
 - A01. Alde Zaharreko partzeletako azpieren multzoak.

B. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL NUEVO PLAN GENERAL

Diferenciado por materias, se desarrolla a continuación el conjunto de las propuestas sustanciales que recoge el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

B.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El nuevo Plan General revisa la clasificación del suelo urbano y no urbanizable de acuerdo con los nuevos criterios y determinaciones establecidos en la legislación urbanística vigente. De igual manera, realiza una nueva categorización del suelo urbano consolidado y no consolidado. También del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado. Los planos que acompañan al resumen ejecutivo visualizan la nueva ordenación en esta materia y las modificaciones habidas.

Por otro lado, a nivel global, se reorganiza la calificación del suelo de acuerdo con la siguiente distribución:

- Zonas residenciales:
 - Núcleo urbano principal.
 - Asentamiento rural.
- Zonas de Actividad económica:
 - Industrial.
 - Terciario.
 - Mixta.
- Zonas de sistemas generales:
 - Sistema general de espacios libres
 - Sistema general de equipamiento público
 - Sistema general de servicios urbanos
 - Sistema general viario de competencia estatal o foral
 - Sistema general viario de competencia municipal
 - Sistema general de aparcamiento
 - Sistema general de movilidad alternativa
 - Sistema general ferroviario
 - Sistema general portuario
 - Sistema general hidráulico

También, a nivel de detalle, se desarrollan las zonas de calificación global en las siguientes subzonas de calificación pormenorizada:

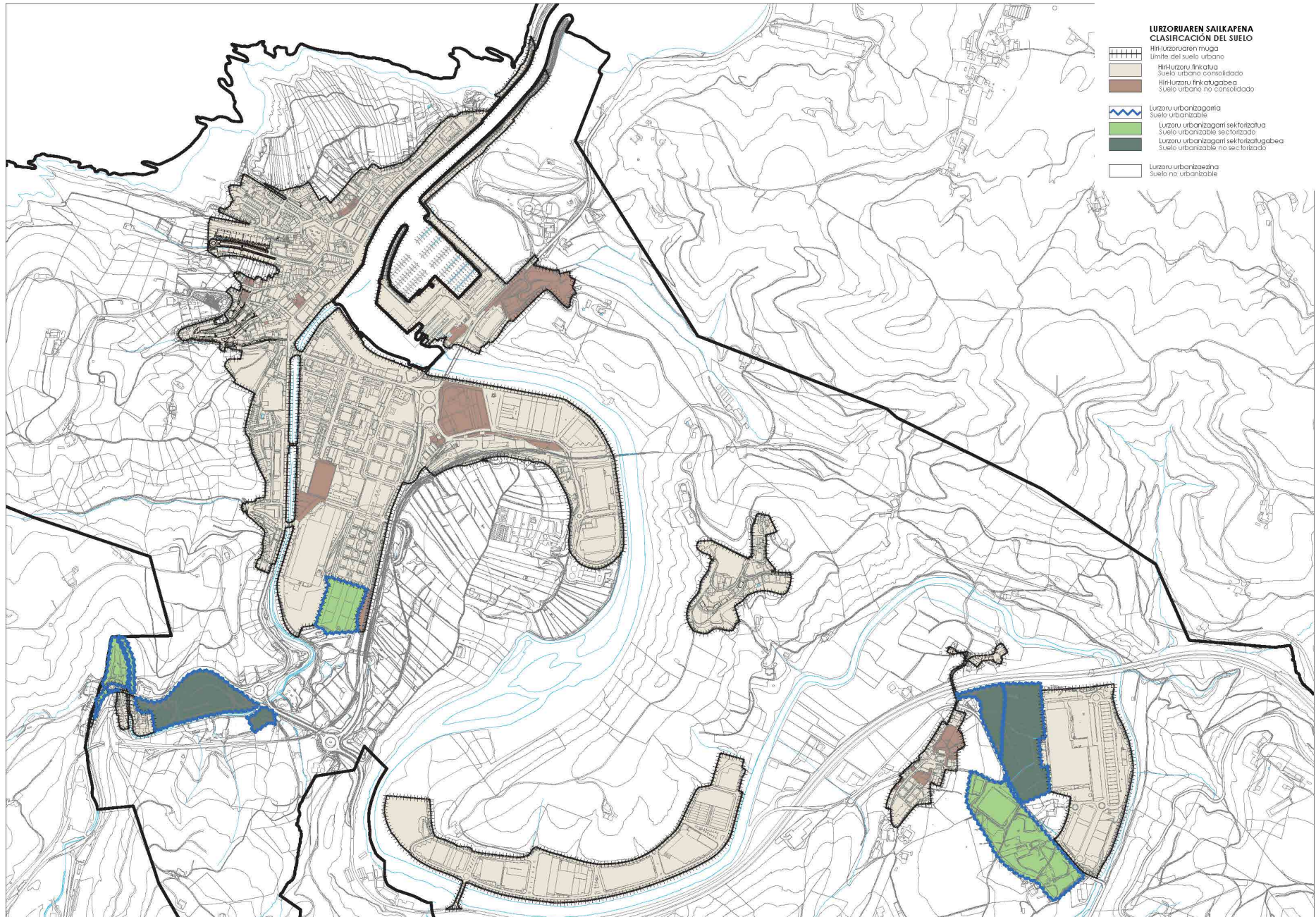
- Subzonas residenciales:
 - A01. Subzonas de parcelas Casco Urbano.
 - A02. Subzonas de parcelas con edificación en manzana.

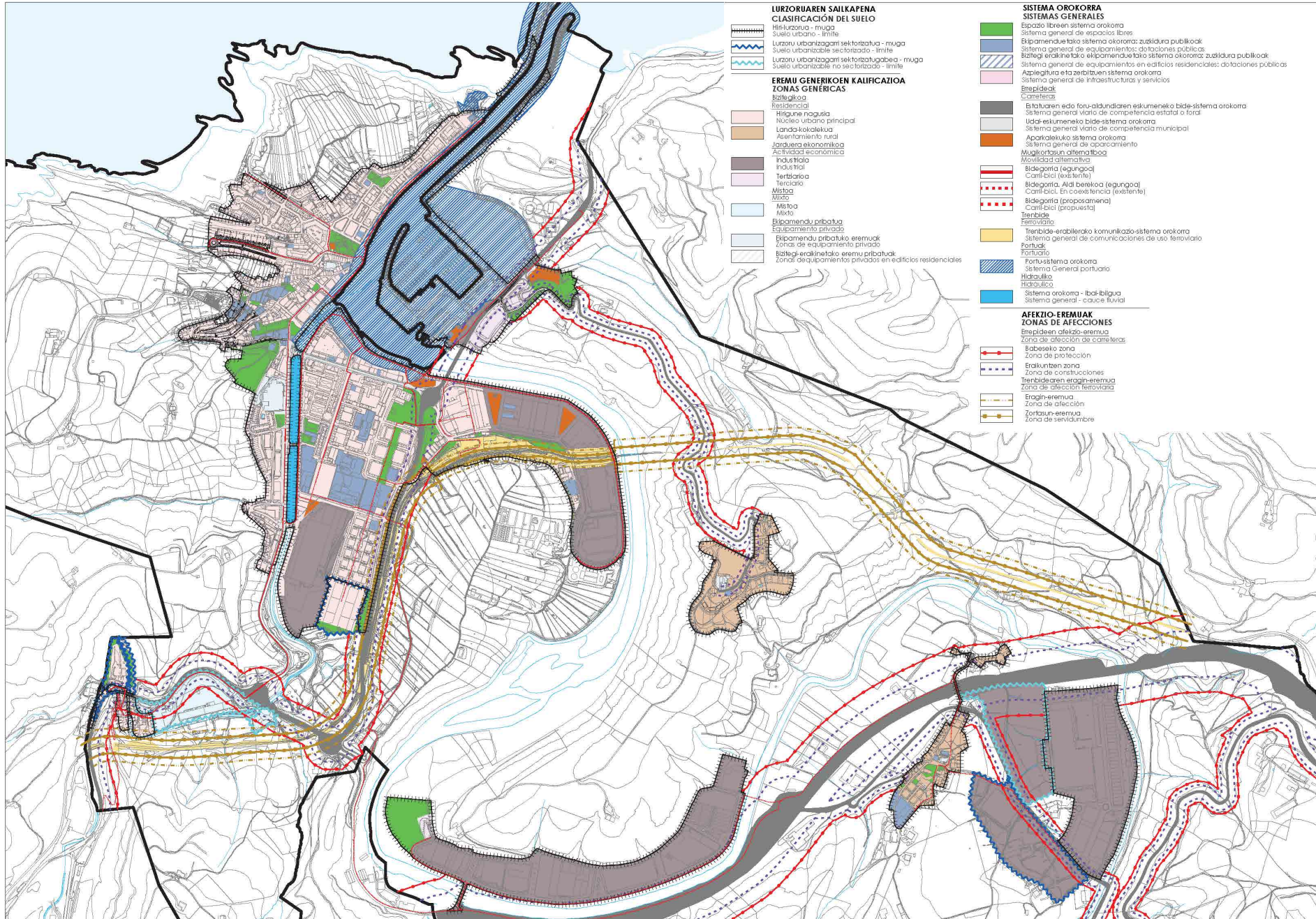
- A02. Etxadiko eraikuntza duten partzeletako azpiguneak.
- A03. Eraikuntza irekia duten partzeletako azpiguneak.
- A04. Dentsitate txikiko eraikuntza atxikia duten partzeletako azpiguneak.
- A05. Dentsitate txikiko banakako eraikuntza duten partzeletako azpiguneak.
- A06. Bizitegi-erabileraren eranskina.
- Jarduera ekonomikoko azpieroak:
 - B01. Produktiboa industrialdea.
 - B02. Produktiboa bakartua.
 - B03. Tertziarioa.
 - B05. Erabilera mistoak.
- Zerbitzu osagarrien azpieroak:
 - Espazio libre eta bide-espazio pribatuak.
- Ekipamendu pribatuko azpieroak.
- Espazio, zuzkidura-publiko eta azpiegitura eta hiri-zerbitzuen azpieroak:
 - Espazio libreen tokiko sistema.
 - Zuzkidura publikoen tokiko sistema.
 - Hiri-mailako bideen tokiko sistema.
 - Azpiegitura eta hiri-zerbitzuen azpieroaren tokiko sistema.

Azpialde horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera...) oro har Araudi Orokorren dokumentuan ezartzen da. Hala ere, horien zehaztapena, hala badagokio, araudi partikularren dokumentuan zehazten da.

- A03. Subzonas de parcelas con edificación abierta.
- A04. Subzonas de parcelas con edificación adosada de baja densidad.
- A05. Subzonas de parcelas con edificación exenta de baja densidad.
- A06. Anexo a uso residencial.
- Subzonas de actividad económica:
 - B01. Productivo en polígono.
 - B02. Productivo aislado.
 - B03. Terciario.
 - B05. Usos mixtos.
- Subzonas de servicios complementarios:
 - Espacio libre privado y vario privado.
- Subzonas de equipamiento privado.
- Subzonas de espacios, dotaciones públicas e infraestructuras y servicios urbanos:
 - Sistema local de espacios libres.
 - Sistema local de dotaciones públicas
 - Subzonas de sistema local de viario urbano.
 - Subzonas de sistema local de infraestructuras y servicios urbanos.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de cada una de esas subzonas se establece con carácter general en el documento de Normativa General. No obstante, su concreción, llegado el caso, se especifica en el documento de Normativa Particular.





B.2 NATURA-INGURUNEA

Ingurune naturalari dagokionez, planak eremu hauetan zonakatzen du lurzoru urbanizaezin guztia, honako lurzorukalitate hauen arabera:

B.2.1 Babes bereziko eremuak

Deklaratutako naturagune babestuak:

Eremu hauek mugatutako lurzoruei dagokie:

- Biotopo babestua Deba-Zumaia itsasertzeko zatian.
 - 34/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa, Deba-Zumaia itsasertzeko tartea Biotopo Babestu izendatzen duena. (EHAA 35. zk., 2009-02-19).
 - 33/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa, Deba-Zumaia itsasertzeko baliabide naturalak antolatzeke plana onartzen duena. (EHAA, 58. zk., 2009-03-25).
- Urola itsasadarreko Kontserbazio Bereziko Eremua (KBE) (ES210004).
- Euskal kostaldeko Geoparkea.
 - 2010. urtetik Europako Sarearen eta Munduko Geoparkeen Sarearen parte da. 2015eko azaroan, UNESCOren Munduko Geoparke izendatu zuten.
 - Udalerrian eta Biotopo Babestuaren zati batean eragina duten hiru Kontserbazio Bereziko Eremu hartzen ditu (Arno ES2120001, Izarraitz ES2120003 eta Urolako Itsasadarra ES2120004); Deba-Zumaia itsasertzeko zatia ES212016).
 - GIL. Geologia interesdun lekuak.

Babes berezi zorrotza:

EAEko Itsasertza Babesteko eta Antolatzeke Lurralde Plan Sektorialak (martxoaren 13ko 43/2007 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babesteko eta Antolatzeke Lurralde Plan Sektoriala behin betiko onesten duena) babes bereziko kategoriaren barruan mugatutako lurzoruei dagokie.

Kontserbaziorako balio handieneko eremuak dira, besteak beste, 60º-tik gorako inklinazioa duten itsaslabarrak, urradura-plataformak, dunak, lurraldeko itsasoko uharteak, hondartza naturalak eta eremu bereziak.

Hezegune naturalak:

EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialak (uztailaren 27ko 160/2004 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala behin betiko onartzen duena (222. zk., 2004/11/19 EHAA eta urriaren 30eko 231/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala behin betiko aldatzen duena) babesten dituen hezeguneen eremuei dagokie. (220. EHAA, 2012/11/14).

Zehazki, hezeguneen 2. multzoko A1G2 kodearekin

B.2 EL MEDIO NATURAL

En relación al medio natural, el plan zonifica todo el suelo no urbanizable en las siguientes zonas y de acuerdo a las siguientes calidades de suelo:

B.2.1 Zonas de especial protección

Espacios naturales protegidos declarados:

Corresponde con los suelos delimitados por los siguientes ámbitos:

- Biotopo protegido tramo litoral Deba-Zumaia.
 - Decreto 34/2009, de 10 de febrero, por el que se declara Biotopo Protegido el tramo litoral Deba-Zumaia. (BOPV nº 35, 2009-02-19).
 - Decreto 33/2009, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del tramo litoral Deba-Zumaia. (BOPV nº 58, 2009-03-25).
- Zona de Especial Conservación(ZEC) de la Ría de Urola (ES2120004).
- Geoparque de la Costa Vasca.
 - Forma parte de la Red Europea y la Red Mundial de Geoparques desde el año 2010. En noviembre de 2015, fue declarado Geoparque Mundial de la UNESCO.
 - Incluye tres Zonas de Especial Conservación (Arno ES2120001, Izarraitz ES2120003 y Ría del Urola ES2120004) que afectan al municipio y una parte del Biotopo Protegido; el tramo litoral Deba-Zumaia ES212016).
 - LIG. Lugares de interés geológico.

Especial protección estricta:

Corresponde con los suelos delimitados con la categoría de especial protección estricta por el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV (Decreto 43/2007, de 13 de marzo por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco).

Constituyen las áreas de máximo valor para la conservación, entre las que se encuentran los acantilados costeros de inclinación superior a 60º, plataformas de abrasión, dunas, islas del mar territorial, playas naturales y áreas singulares.

Humedales naturales:

Corresponde con los ámbitos de humedales protegidos por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV (Decreto 160/2004 de 27 de julio, que aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV nº 222, 2004/11/19 y Decreto 231/2012, de 30 de octubre, de modificación del Decreto por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco).

identifikatutako eremua mugatzen da.

Lehentasunezko interes komunitarioko habitatak:

Lehentasunezko interes komunitarioko habitat gisa identifikatutako lurzoruei dagokie. Eraikuntza eta erabilera erregimenaren arabera, bi multzotan banatzen dira:

- 2130. Duna gris finkoak eta 4040. Kostako txilardi lehorrak.
- 6210. Larre mesofiloak: *Brachypodium pinnatum* eta 91E0. Haltzadiak eta lizardiak.

Babes berezia:

Lurzoru hauei dagokie:

- Espezie autoktonoen edo parekatuen basoak eta zuhaitziak.
- Funtsezko prozesu ekologikoei, hala nola lurzoruen babesari, eusteko zeregin garrantzitsua duten eremuak.
- Balio naturalak dituzten beste lurzoru batzuk, Udalaren ekimenez babestu beharrekoak.

B.2.2 Gainazaleko uren babesa

Ur-ibilguen eta horien babes-marjinen eremua. Horren arauketa Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak antolatzeke Lurralde Plan Sektorialari lotuta dago.

B.2.3 Ingurumen-hobekuntzako eremuak

Halakotzat hartzen dira, ekologiaren, ingurumenaren eta/edo paisaiaren aldetik balio garrantzitsuak izan arren, hainbat mota eta mailatako aldaketa antropikoak izan dituzten eremuak, baina izaera itzulgarria dutenak.

Kategoria honetan kontserbaziorako balio handia edo oso handia duten eremuak sartzen dira, besteak beste, harizti azidofiloen baso autoktonoak eta baso misto atlantikoa duten hariztiak.

Kantauri aldeko sastrakadi-eremuak ere sartzen dira, sastrakaz eta ingurumen-balio handiko zuhaixka-eraketaz osatuak.

B.2.4 Baso-eremua

Batez ere gaur egun duten erabilergatik eta, batzuetan, erabiltzeko bokazioagatik (arriskuak, arrozen babesa, etab.), zuhaitzdun estalkia mantentzeko bokazio argia dute. Baso autoktonoak, natura-interes handikoak, eta espezie aloktonoen landaketak barne hartzen ditu.

B.2.5 Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko altua

Ahalmen agrologiko handiagoa duten lurzoruak dira, eta lehen sektorea garatzeko estrategikotzat jotzen diren nekazaritza-ustiatzietako lursailak.

(BOPV nº220, 2012/11/14).

Concretamente se delimita el ámbito identificado con el código A1G2 perteneciente al grupo 2 de humedales.

Habitats de interés comunitario prioritario:

Corresponde con los suelos identificados como hábitats de interés comunitario prioritario. De acuerdo con el régimen de edificación y uso, se subdividen en dos bloques:

- 2130. Dunas grises fijas y 4040. Brezales secos costeros.
- 6210. Pastos mesófilos con *Brachypodium pinnatum* y 91E0. Alisedas y fresnedas.

Especial protección genérica:

Corresponde a los suelos siguientes:

- Bosques y bosquetes de especies autóctonas o asimilados.
- Áreas que desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos.
- Otros suelos con valores naturales a proteger por iniciativa municipal.

B.2.2 Protección de aguas superficiales

Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección. Su regulación se vincula al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

B.2.3 Zona de Mejora Ambiental

Tienen esta consideración los espacios que, aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible.

Se incluyen en esta categoría áreas que presentan un valor para la conservación alto o muy alto, entre las que se encuentran los bosques autóctonos de robledal acidófilo y las masas de robledal con bosque mixto atlántico.

También se incluyen las zonas de matorral cantábrico integradas por matorrales y formaciones arbustivas de alto valor ambiental.

B.2.4 Zona forestal

Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas.

B.2.5 Agroganadera y campiña. Alto Valor Estratégico

Son suelos con mayor capacidad agrológica y terrenos de explotaciones agrarias que se consideran estratégicas para el desarrollo del sector primario.

Los usos, actividades y actuaciones que se realicen serán

Egiten diren erabilera, jarduera eta jarduketak bateragarriak izango dira luraren produktibitatearekin eta haren kalitate edafikoarekin.

Planteatzen diren jarduketek mugarren eta lurzatiek arteko mugen landare-estaldura errespetatu, mantendu eta sustatuko dute, bai eta elementu naturalei, azpiegiturei edo beste batzuei dagokienez ere (ureztatzeko erretenak, bide edo pistekiko mugak, etab.). Lur emankorrenetan lurzorua kontsumitzea edo zigilatzea dakarten erabilera eta jarduerak mugatuko dira.

B.2.6 Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala.

Trantsiziozko landa-paisaia

Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza (malda handiak) baino ekoizpen-ahalmen txikiagoa duten eremu landuak biltzen ditu, edo haiekin batera mosaikoan dauden belardiak eta baso-unada txikiak dituzten landazabaleko eremuak.

Eremu horretan esku hartzeko irizpidea da lurzoruen gaitasun agrologikoa mantentzea, bai eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak eta haiekin bateragarriak diren nekazaritza-ekosistemak eta -paisaiak babestea ziurtatzen duten beste jarduerak ere.

B.3 HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Planteatutako hirigintza-antolamendua antolamendu horri gainjarritako baldintzatzailleekin osatzen da. Kasu bakoitzean planteatutako helburuak bermatzeko esku hartzeko neurri egokiak eta berariazkoak zehaztea du helburu.

Plan Orokorra hauek identifikatu ditu:

- Arrisku naturalei eta klima-aldaketari buruzko baldintzatzaille gainjarriak.
 - Akuiferoen kutsadurarekiko urrakorrak diren eremuak
 - Arrisku geologikoak. Gune higigarriak edo higadura-arriskua dutenak
 - Uholde-arriskua
- Azpiegitura berde eta urdinari buruzko baldintzatzaille gainjarriak
 - Beren ingurumen-balioengatik babestutako guneak
 - Intereseko naturaguneak
 - Lehentasuna duten batasunaren intereseko habitatak
 - Paisaiaren babes-eremuak
 - Kudeaketa-plana duen fauna mehatxatua
- Beste baldintzatzaille gainjarriak
 - Intereseko ibilbideak
 - Kutsatuak egon daitezkeen lurzorua
 - Arkeologia-ondarea
 - Eragin akustikoko areak
 - Kostaldeak
 - Ibaiak eta errekek

compatibles con la productividad de la tierra y su alta calidad edáfica.

Las actuaciones que se planteen respetarán, mantendrán y potenciarán la cubierta vegetal de los mojones y lindes inter-parcelas, así como respecto de los elementos naturales, infraestructuras u otros (acequias de riego, lindes con caminos o pistas, etc.). Se limitarán los usos y actividades que supongan un consumo o sellado de suelo en los terrenos más productivos.

B.2.6 Agroganadera y campiña. Paisaje Rural de Transición

Agrupar zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la Agroganadera de Alto Valor Estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos.

El criterio de intervención en esta zona es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

B.3 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación urbanística planteada se complementa con los denominados condicionantes superpuestos a dicha ordenación. Su objetivo es el de determinar las adecuadas y específicas medidas de intervención para garantizar los objetivos planteados en cada caso.

El Plan General identificado los siguientes:

- Condicionantes superpuestos relativos a riesgos naturales y cambio climático:
 - Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos
 - Riesgos geológicos. Áreas erosionables o con riesgo de erosión
 - Zona inundable
- Condicionantes superpuestos de la infraestructura verde y azul:
 - Espacios protegidos por sus valores ambientales
 - Espacios naturales de interés
 - Hábitats de interés comunitario
 - Ámbitos de protección paisajística
 - Fauna amenazada con plan de gestión
- Otros condicionantes superpuestos:
 - Caminos e itinerarios singulares
 - Suelos potencialmente contaminados
 - Patrimonio arqueológico
 - Áreas de incidencia acústica
 - Costas
 - Ríos y Arroyos

B.4 KOMUNIKAZIO-SISTEMA

Plan Orokorrak udalerriko komunikazio-sarea hobetzeko zenbait jarduketa planteatzen ditu. Honako hauek dira:

- Getariarako errepideko sarbidea
 - Portuko sistema orokorraren ondoko N-634 errepidearen zatian lotune bat egitea planteatzen da (mugaketa bera aldatuz), Santiagoko jarduera ekonomikoen eremurako sarbidea, planteatzen den aparkaleku berrirako sarbidea (egungo erabilerari erantzuteko) eta Guascorek antzina okupatutako lurzoruetan planteatutako jarduera ekonomikoaren eremu berrirako sarbidea hobetzeko, bai eta Artadi auzorako sarbidea ere (egungo trazadura aldatuz, gainera).
- Estazio kalea
 - Jarduketaren asmoa da Estazio kalea birmoldatzea: galtzadaren sekzioa zabaldu, espaloien zintarriak ezarri eta trenbide-sistema orokorraren eta kalearen artean dagoen azalera guztia espazio libre publiko gisa eskuratu, eta, horrez gain, egun dagoen eraikinaren ondoan aparkaleku txiki bat antolatu.
- Bidegorria luzatzea Axular ibiltokitik
 - Jarduketaren helburua da bidegorria Axular ibiltokitik Zumaia herringunearen barnealderantz kokatzea eta igarotzea. Azpiegitura hori bidearen mendebaldeko ertzean jarri nahi da, Zumaia ikastetxea ekipamendurekin mugakide, eta horrek nabarmen hobetuko du mugikortasuna eta irisgarritasuna.
- Guascore-Santiago hondartza bidegorria
 - Jardueraren helburua bidegorria Guascoreko eremutik Santiago hondartzaraino luzatzea da. Proiektuak publikoak ez diren lurzoruak lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.
- Zumaia – Joxe Mari Korta industrialdeko bidegorria
 - Jarduketaren bidez bidegorri proiektua garatu nahi da, Zumaia herringunea Kortako jarduera ekonomikoen poligonoarekin lotzeko.
- Joxe Mari Korta industrialdeko pasabidea
 - Jarduketak itsasadarraren gaineko pasabide bat prestatu nahi du, bidegorria oinezkoentzat eta bizikletentzat Kortako jarduera ekonomikoen poligonoarekin lotzeko. Proiektuak publikoak ez diren lurzoruak lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.
- Bidegorriaren trazadura egokitzea
 - Jarduketak Bidegorriaren trazadura egokitu nahi du, dagoen desnibela gainditzeko.
- Zumaia-Zestoa bidegorria
 - Jarduketaren helburua Zumaia Zestoarekin eta

B.4 EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

El Plan General plantea una serie de actuaciones de mejora de la red de comunicaciones en el Municipio. Son las siguientes:

- Acceso carretera de Getaria
 - Se plantea la realización de un enlace en el tramo de la N-634 adyacente al sistema general portuario (modificando la delimitación mismo), para mejorar el acceso al ámbito de actividades económicas existente en Santiago, al nuevo aparcamiento que se plantea (para dar respuesta al uso actual) y al nuevo ámbito de actividad económica planteado en los suelos antiguamente ocupados por Guascore, así como al barrio de Artadi (mediante la modificación, además, del trazado actual).
- Estazio kalea
 - La actuación pretende remodelar Estazio kalea, ensanchando la sección de la calzada, incorporando encintado de aceras y obteniendo como espacio libre público el resto de superficie existente entre ella y el sistema general ferroviario, además de articular un pequeño aparcamiento contiguo a la edificación actual.
- Prolongación de Bidegorri por Axular ibiltokia
 - La actuación pretende posibilitar la ubicación y paso del bidegorri por Axular ibiltokia hacia el interior del núcleo urbano de Zumaia. Esta infraestructura se pretende ubicar en la margen oeste del vial, colindando con el equipamiento Zumaia ikastetxea, lo que le dotará a este último de una mejora sustancial en la movilidad y accesibilidad.
- Bidegorri Guascore-Playa Santiago
 - La actuación pretende prolongar el bidegorri desde el ámbito de Guascore hasta la Playa de Santiago. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.
- Bidegorri Zumaia-Polígono Joxe Mari Korta
 - La actuación pretende desarrollar el proyecto de bidegorri para enlazar el núcleo urbano de Zumaia con el polígono de actividades económicas de Korta.
- Pasarela Polígono Joxe Mari Korta
 - La actuación pretende habilitar un paso Pasarela) sobre la ría para enlazar peatonalmente y ciclable el bidegorri con el polígono de actividades económicas de Korta. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.
- Adecuación trazado de Bidegorri
 - La actuación pretende reajustar el trazado del Bidegorri al objeto de salvar el desnivel existente.
- Bidegorri Zumaia-Zestoa
 - La actuación pretende desarrollar el proyecto de

lurraldearen barnealdearekin lotzeko bidegorri proiektua garatzea da. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.

- Talaimendirako bidea 1
 - Proiektuaren helburua da Talaimendirako sarbide berri bat lortzea Juan Belmonte kaletik, eremu horrek Zumaia herringunearekin duen lotura hobetuz.
- Oikia-industrialdea bidea
 - Oikia auzoa eta Xey industrialdea lotzen dituen bidegorriaren zati da proiektua. Bidea estua denez, beharrezkoa da errepidea zabaltzea, aipatutako bidegorria ezarri ahal izateko.

B.5 ESPAZIO LIBREAK

Plan orokorrak udalerrian dauden espazio libreak inbentariatuko lituzke eta jarduketan plangintzatik sortutako berriak antolatuko lituzke, hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan ezarritako determinazioak aplikatzearen ondorioz. Espazio libreak orokorrean eta lokaletan bana daitezke.

Hala, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako udal-azalera, guztira, 211.074,93 m²-koa da, hau da, biztanleko 20,99 m²-ko batez bestekoa.

Bestalde, espazio libreen sistema lokaltzat kalifikatutako udal-azalera 140.608,06 m²-koa da.

B.6 EKIPAMENDUAK

Era berean, Plan Orokor berriak ekipamenduen sarea berrantolatzen du, kategoria, helmuga eta modalitatea ezarriz. Horren arabera, ekipamendu-sistema orokor gisa kalifikatutako udal-azalera 121.253,81 m²-koa da, eta 7.676,34 m²-koa tokiko erakundetzat hartzen direnak.

B.7 BIZITEGI-EREMUAK

B.7.1 HAPOn bizitegi-programa

Plan Orokor berriak 870 etxebizitza antolatu ditu guztira, honela banatuta:

- Antolatutako jarduketa berriak: 687 etxebizitza (erantsitako koadroan daude zehaztuta).
- Jarduketa isolatuak: 16 etxebizitza.
- Plangintza garatzen ari den eremuak: 167 etxebizitza eraikitzeke:
 - APD-01 Torreaga 143 etxebizitza (eremuan 249 etxebizitza ordenatzen dira guztira).
 - APD-02 Juan Belmonte 24 etxebizitza.

B.7.2 Proposamena LAGen bizitegi-kuantifikaziora

bidegorri para enlazar Zumaia con Zestoa y el interior del territorio. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.

- Talaimendirako bidea 1
 - El proyecto pretende la consecución de un nuevo acceso al monte Talaimendi desde la calle Juan Belmonte mejorando con ello la conectividad de este ámbito con el núcleo urbano de Zumaia.
- bidea Oikia zona industrial
 - El proyecto forma parte del carril bici que une el barrio de Oikia con la zona industrial de Xey. Debido a la estrechez del viario es necesario ampliar la carretera para poder implantar el mencionado carril bici.

B.5 LOS ESPACIOS LIBRES

El Plan general inventaría los espacios libres existentes en el Municipio y ordena los nuevos surgidos de la planificación de actuaciones y ello derivado de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos. Los espacios libres pueden dividirse en generales y locales.

Así, la superficie municipal total calificada como sistema general de espacios libres es de 211.074,93 m²s, lo que supone una media por habitante de 20,99 m²s/ha.

Por otro lado, la superficie municipal calificada como sistema local de espacios libres es de 140.608,06 m²s.

B.6 LOS EQUIPAMIENTOS

De igual forma, el nuevo Plan General reordena la red equipamientos estableciendo su categoría, destino y modalidad. De acuerdo con ello, la superficie municipal calificada como sistema general de equipamientos es de 121.253,81 m²s y de 7.676,34 m²s aquellos considerados como de entidad local.

B.7 LOS ÁMBITOS RESIDENCIALES

B.7.1 Programa residencial del PGOU

El nuevo Plan General ordena el número total de 870 viviendas distribuidas de la forma siguiente:

- Nuevas actuaciones ordenadas: 687 viviendas (su detalle se recoge en el cuadro adjunto seguido).
- Actuaciones aisladas: 16 viviendas.
- Ámbitos con planeamiento en desarrollo: 167 viviendas pendientes de edificación:
 - APD-01 Torreaga 143 viviendas (en el ámbito se ordenan 249 viviendas en total).
 - APD-02 Juan Belmonte 24 viviendas.

B.7.2 Adaptación de la propuesta a la cuantificación

egokitzea

2021ean idatzitako Plan Orokorraren Aurrerapen dokumentuak Udalerriko plangintza orokorrean programatu beharreko LAGek baimendutako gehieneko bizitegi-kuantifikazioaren lehen zenbatespena egin zuen, eta 1.249 etxebizitza izan ziren.

Hasierako onespenerako dokumentuan parametro hori berrikusten da, eta, ondorioz, 1.180 etxebizitzako gehieneko bizitegi-ahalmena dago. Egoera hori da, hain zuzen, HAPOk azkenean hartzen duena.

Aurreko parametroa betetzen dela justifikatzeko, honako etxebizitza-zenbaki hauek zenbatuko dira:

- Antolatutako jarduketa berriak: 654 etxebizitza (ez dira zenbatuko zuzkidura-jarduketetan ordenatutako 33 etxebizitza).
- Jarduketa isolatuak: 16 etxebizitza.
- Plangintza garatzen ari den eremuak: 167 etxebizitza eraikitzeke.
 - APD-01 Torreaga 143 etxebizitza.
 - APD-02 Juan Belmonte 24 etxebizitza.

Honela:

- LAGek proposatutako bizitegi-kuantifikazioaren gehieneko parametroa betetzeko, 837 etxebizitza daude ordenatuta.

Antolamenduan malgutasun eta tolerantzia desiragarria ahalbidetzen duen 343 etxebizitzako geldikintzat hartuko da, alde batetik, orain programatutako jarduketetan etxebizitza kopurua puntualki doitzea ahalbidetzeko, eta, bestetik, HAPOrri aldaketak egiteko planteamenduaren ondorioz etxebizitza berriak kargatzea ahalbidetzeko.

residencial de las DOT

El documento de Avance del Plan General redactado en el año 2021, realizó una primera estimación de la cuantificación residencial máxima permitida por las DOT a programar en el planeamiento general del Municipio, resultando la cifra de 1.249 viviendas.

En el documento para aprobación inicial se revisa este parámetro resultando una capacidad residencial máxima de 1.180 viviendas, escenario que es el adoptado finalmente por el PGOU.

A los efectos de justificar el cumplimiento del parámetro anterior, se computan los siguientes números de viviendas:

- Nuevas actuaciones ordenadas: 654 viviendas (no se computan 33 viviendas ordenadas en actuaciones de dotación).
- Actuaciones aisladas: 16 viviendas.
- Ámbitos con planeamiento en desarrollo: 167 viviendas pendientes de edificación.
 - APD-01 Torreaga 143 viviendas.
 - APD-02 Juan Belmonte 24 viviendas.

Así:

- El número de viviendas ordenadas computable a los efectos del cumplimiento del parámetro máximo de cuantificación residencial propuesto por las DOT es de 837 viviendas.

Se considera un remanente de 343 viviendas que permite una flexibilidad y tolerancia deseable en la ordenación al objeto de posibilitar por un lado, el ajuste puntual del número de viviendas en las actuaciones ahora programadas y por otro, la puesta en carga de nuevas viviendas por motivo del planteamiento de modificaciones al PGOU.

Viviendas

Edificabilidad

Vivienda protegida

B.7.3 Proposamenen deskribapena

Erantsitako tauletan Plan Orokor berriak programatutako jarduketan proposamena jasotzen da, eraikigarritasunaren eta etxebizitzaren parametroak eta etxebizitzaren publikoari buruzko proposamena erakutsiz.

Jarraian, labur-labur, jarduera hauek deskribatzen dira:

Zuzkidura-jarduketak:

Planak zuzkidurarako 14 jarduketa mugatzen ditu, eta horien lotura komuna eraikigarritasuna handitzea da, aurretik gatzatutakoaren aldean.

Jarduketa integratuak:

AI-R01 San Jose

Eremua aurreko Arau Subsidiarioetan (2006) aurreikusitako UE-3.1 unitateari dagokio.

Beheko solairua/sotoa duen eraikinaren bidez garatuko diren etxebizitzak kolektiboak eraikitzea planteatzen da (neurketa-eremuaren arabera, zeharkako eta luzetarako maldak direla eta). Beheko solairu/soto honek zokalo funtzioa edukiko du, eta horren gainean 2 bizitegi-bolumen jarriko dira. Ekialdeko aldean dagoen bizitegi-eraikinak altuera txikiagoa du, San Jose kaleko goialdea eta behealdearen arteko kota-diferentzia dela eta, baita proposatzen den eraikin berriaren eta Arritokieta kalean dagoenaren artean ere. Honela kanpoko espazio komun irisgarri bat sortzen da; eta, gainera, komentutik begirako inpaktua gutxitzen da, komenturako bistak ahal den neurrian zainduz. Bestalde, proposamenak bi fatxada sortzen ditu, bai San Jose kalerantz, hau da, komenturantz, bai Arritokieta (Donejakue bidea) hilerrirako igoerantz, bertara daraman atzealdea saihestuz. Arritokieta kaleko eskailera mantentzen da.

AI-R02 Arritokieta

Eremua aurreko Arau Subsidiarioetan (2006) aurreikusitako UE-1.3 (Arritokieta) unitateari dagokio.

Etxebizitza kolektiboa eraikitzea planteatzen da, inguruarekin bat datorren bolumetriarekin, fatxada sortu eta jarraipena emango duena.

Arritokieta eta hilerria (Done Jakue bidea) lotzen dituen bidearekin lerrokatutako espazio libre bat aurreikusten da, ikuspegiak eta paisaiarako irekiera bultzatzeko, bai eta hurrengo planeamendu berrikuspenetan eremu hori Ardantzabidearekin lotzeko aukera irekita uzteko ere. Begiratokia, komentuen eta Done Jakue bidearen espazio libreari dagokiona, josi, harrotu eta inguruko paisaiari irekitzeko estrategiaren barruan.

AI-R03 Erribera

Eremua aurreko Arau Subsidiarioetan (2006) aurreikusitako UE-1.1 (Erribera 5) unitateari dagokio.

Etxebizitza kolektiboaren bloke bat planteatzen da. Gainera, Erribera kalea eta Olazabal idazkaria lotuko duen

B.7.3 Descripción de las propuestas

Los cuadros adjuntos seguidos recogen la propuesta de actuaciones programadas por el nuevo Plan General mostrando los parámetros de edificabilidad y viviendas y propuesta en relación a la vivienda pública.

Se describen seguido someramente estas actuaciones:

Actuaciones de dotación:

El Plan delimita 14 actuaciones de dotación cuyo nexo común es el incremento de la edificabilidad sobre la previamente materializada.

Actuaciones integradas:

AI-R01 San Jose

El ámbito se corresponde con la UR-3.1 delimitado por las Normas Subsidiarias del año 2006.

Se plantea la construcción viviendas colectivas a desarrollar mediante edificio de planta baja/sótano (según zona de medición, dadas las pendientes transversal y longitudinal) común que haga zócalo sobre el que apoyar un par de volúmenes, siendo el situado en la zona este de menor altura, para: solventar el problema generado por las grandes diferencias de cota entre la parte superior y la inferior de la calle San José, así como entre la nueva edificación que se plantea y la existente sita en la calle Arritokieta; generar un espacio exterior común accesible; y, por un lado, disminuir el impacto visual desde el convento, y, por otro, preservar las vistas hacia el mismo en la medida de lo posible, generando fachada tanto hacia la calle San José, es decir, hacia el convento, como hacia la subida al cementerio desde Arritokieta (el Camino de Santiago), evitando generar una trasera hacia el mismo. Se mantiene la escalinata existente de acceso trasero a las viviendas de la calle Arritokieta.

AI-R02 Arritokieta

El ámbito se corresponde con la unidad de ejecución UE-1.3 (Arritokieta) delimitada por las Normas Subsidiarias vigentes (2006).

Se plantea la construcción de vivienda colectiva con una volumetría acorde a la del entorno, que genere fachada y dé continuidad.

Se prevé un espacio libre alineado con el camino que une Arritokieta con el cementerio (Camino de Santiago), para potenciar las vistas y la apertura hacia el paisaje desde el mismo, así como para dejar abierta la posibilidad en siguientes revisiones de planeamiento de unir esta zona con Ardantzabidea. Un espacio mirador en relación con el espacio libre del convento y el camino de Santiago, enmarcado dentro de la estrategia de cosido, esponjamiento y apertura al paisaje de la zona.

AI-R03 Erribera

El ámbito se corresponde en parte con la unidad de ejecución UE-1.1 (Erribera 5) delimitada por las Normas Subsidiarias vigentes (2006).

Se plantea un bloque de vivienda colectiva, además de la

(eta, hedaduraz, Foruen plazarekin eta merkatu zaharrean planteatutako espazio librearekin) pasabide eta igogailu irisgarria proposatzen da. Azkenik, atzealdean dagoen espazio librea handitzea eta berrantolatzea planteatzen da. Hasiera batean, garajeetarako sarbidea Bonifazio Etxegarai kaletik izango da, Erribera kalearen oinezkoentzako izaera mantentzeko.

AI-R04 Estazioa A

Eremua bat dator, neurri batean, indarrean dauden Arau Subsidiarioek (2006) mugatutako UE-12.1 (Geltokia) egikaritze-unitatearekin.

Lehendik dagoen bilbea leheneratzeko eta hobetzeko eremu bat da, eta, bertan, etxebizitza kolektiboko bloke berri bat planteatzen da, Estazio kaleko izkinan dagoen egungo eraikina ordezkatuz, eta albokoa finkatuz.

Eremuaren antolamendua ekimen publikoaren bidez gauzatzearekin osatuko da, Estazio kalearen ertzak handitzeko eta hobetzeko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa baten bidez, Alai auzunetik tren-geltokira sartzeko bide duina behar bezala urbanizatuz, eta Torreagako eremuaren antolamendu berriarekin integratuz eta lotuz. Horrez gain, geltokiaren goiko aldearen eta ondorengo bizitegi-eremuen artean dagoen hiri-espazio librea hobetu nahi da.

AI-R05 Estazioa B

Berroneratzeko eremu bat da, eta bertan planteatzen da lehendik dagoen bizitegi-eraikuntzaren zati bat finkatzea (blokeetako 2), espazio libre berriak sortzeko eraikitako bi pieza desagertzearekin batera, eta bizitegi-erabilerako eta jarduera ekonomikoko bi eraikin berri desagertzearekin batera. Jarduketaren helburua da eraikitako ehuna birobiratzea eta bizigarritasun-baldintza hobekak dituen etxebizitza berria sortzea, bai eta bilbean integratzea ere, dagoeneko garatzen ari diren Torreagako eremuko antolamendu berriei eta Plan Orokor honek proposatutako jarduketa berriei dagokienez.

AI-R06 Urola plaza – Guascor

Urola plazatik gertu dagoen zonan, egungo ehuna bizitegi-erabilerara aldatzea planteatu da, dauden pabiloien ordez bizitegi-eraikinak jarritz. Horrela, eremuaren birmoldaketa indartzen da eta bizitegi-ehunaren erremate bat formalizatzen da, aparkalekua Basustabidea poligonoaren industria-erabilerarako trantsizioa delarik.

Etxebizitza kolektiboko blokearen tipologia duten lau eraikuntza-unitate proposatzen dira, eta horietatik bik babes-erregimen mota desberdinak dituzte (Babes sozialeko etxebizitzak eta babeseko etxebizitza tasatuak).

Bilbeak jarraipena ematen dio Torreagako eremuari, eremu horren eta industrialdearen eta Urola ibaiaren inguruaren arteko trantsizio bolumetrikoko egokia ahalbidetuz.

Bestalde, lehen Guascorrek hartzen zuen lurzatian erabilerara mistoetarako pabiloiak jartzea proposatzen da, baina betiere jarduera ekonomikorako. Jarduketaren

conexión accesible mediante ascensor y pasarelas de la calle Erribera con Olazabal Idazkaria (y, por extensión, con Foruen plaza y el espacio libre planteado en el Antiguo mercado), la ampliación y reordenación del espacio libre existente en la parte trasera.

El acceso a los garajes se prevé, en principio, desde la calle Bonifazio Etxegarai, a fin de preservar el carácter el carácter peatonal de la calle Erribera.

AI-R04 Estazioa A

El ámbito se corresponde en parte con la unidad de ejecución UE-12.1 (Estación) delimitada por las Normas Subsidiarias vigentes (2006).

Se trata de un ámbito de regeneración y mejora de la trama existente, en el que se plantea un nuevo bloque de vivienda colectiva en sustitución de la edificación actual existente en la esquina de la calle Estazio, consolidándose el adyacente

La ordenación del ámbito se complementará con la ejecución por iniciativa pública a través de una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la ampliación, y mejora de las márgenes de la calle Estazio, urbanizando adecuadamente un vial de acceso digno a la estación ferroviaria desde el barrio Alai, además de su integración y puesta en relación con la nueva ordenación del ámbito de Torreaga. También se pretende mejorar el espacio libre urbano existente entre la zona superior de la estación y los ámbitos residenciales subsiguientes.

AI-R05 Estazioa B

Se trata de un ámbito de regeneración en el que se plantea la consolidación de parte de la edificación residencial existente (2 de los bloques) junto con la desaparición de un par de piezas construidas para dar lugar a nuevos espacio libres, y un par de nuevas edificaciones de usos residencial y de actividad económica. El objetivo de la actuación es renovar el tejido edificado y generar nueva vivienda con mejores condiciones de habitabilidad, así como la integración en la trama en relación con las nuevas ordenaciones del ámbito de Torreaga ya en desarrollo y respecto también de las nuevas actuaciones propuestas por este Plan General.

AI-R06 Urola plaza - Guascor

En la zona próxima a Urola plaza se plantea el cambio de uso a residencial se propone el cambio de uso a residencial sustituyendo los pabellones por edificaciones residenciales. Así, se refuerza la reconversión de la zona y se formaliza un remate del tejido residencial, siendo el aparcamiento la transición al uso industrial del polígono Basustabidea.

Para ello se proponen cuatro unidades edificatorias con tipología de bloque de vivienda colectiva, de las cuales dos están sujetas a diferentes tipos de régimen de protección (VPS y VPT).

La trama da continuidad al ámbito de Torreaga, permitiendo una transición volumétrica adecuada entre dicho ámbito y la zona industrial, y en diálogo con la actuación AI-R05 Estazioa B y el entorno de la ría del Urola.

En la zona antiguamente ocupada por Guascor y el actual trazado viario Artadi, se propone una nueva unidad

ondorioz, unean-unean aldatzen da Artadiko bidearen trazadura, eta aparkaleku berri bat ere planteatzen da.

Jarduketak bide-sistema antolatzea eskatzen du, portuko sistema orokorraren ondoko N-634 errepidearen zatian biribilgune berri bat eginez, lehendik dagoen jarduera ekonomikoen eremurako sarbidea hobetzeko, bai eta aparkaleku berrirako eta Artadi auzorako lotunerako sarbidea ere.

AI-R07 Aita Mari

Futbol-zelaia Puntanoetara lekualdatzeko aukeraren ondorioz, etxebizitza egiteko zentraltasun handiko hiri-espazio bat berreskuratzea planteatu da.

Gehieneko lerrokadura batzuk proposatu dira, bizitegiko hiri-bilbeari azkena emateko pieza berezi bat egitea ahalbidetzeko, hirigunerako sarbide gisa indartu nahi den bi tokietako batean (bestea Torreaga da).

Aparkaleku-erabilera planteatzen da sestra azpiko lehen solairuan, etxebizitzetara lotuta, eta sestra azpiko bigarren solairuan, erabilera publikoko aparkaleku gisa, ibilgailuak udalerriko hirigunearen erdiguneari sartzea saihesteko. Aparkaleku publiko hori indartzeko, sestra gaineko aparkaleku bat proposatzen da eremuaren hegoaldean, industrialdearen aldamenean.

Hiri-bilbea berrantolatzeko jarduketa honi esker, aurreko plangintzetako zonningaren ondoriozko egungo ekipamendu-gune handia zatitu ahal izango da eta erabileren nahasketa hobetu, bai eta ordezko mugikortasun-sareari (oinezkoen eta bizikleten sareari) jarraitasuna eman eta osatu, eta, ondorioz, mugikortasun jasangarria eta osasungarria erraztu (kirol- eta osasun-ekipamenduekin lotuta, gainera) eta bide-trafikoa berrantolatu. Azken horri esker, herriguneko sarreran aparkaleku gehiago ezartzeko aukera dago eta espazio libreak hobetu dira, izan ere, horiek parterre hutsak izatetik aire zabaleko egungo aparkalekuak okupatutako eremua hartuko dute.

AI-R08 Oikia

Eremua bat dator indarrean dauden Arau Subsidiarioen 19.5 EUarekin (2006), baina lehengo Eskola barne hartzen du (irakaskuntzarako erabilerarik gabe, eraikin berria egin ondoren).

Etxebizitza kolektiboko bloke pare bat egiteko aukera planteatzen da, bai eta egungo bidea (egun irteerarik gabea) Eliza eta eskola berria lotzen dituen bidearekin lotzeko aukera ere, oinezkoentzako eta ibilgailuentzako aldi bereko bide baten bidez, sarbide gisa eta egungo zaku-hondoa ezabatzeko, Elizaren inguruaren etorkizuneko oinezkoentzako izaera indartzeko asmoz (Erremitterikoan aurreikusitako bide berriaren bidez ibilgailuen trafikoa desbideratzea aurreikusten da).

Bere kokapena dela eta (erdiguneari), hiri-hutsune hau osatzea garrantzitsutzat jotzen da, herriguneari osatzea hobetzeko eta bertako gune ezberdinen arteko lotura edota harremana bultzatzeko.

edificatoria para actividades económicas mixtas. En consecuencia, se modifica el actual trazado viario a Artadi. Asimismo para se plantea un nuevo aparcamiento que de respuesta adecuada a las necesidades de la zona.

Se plantea, también, la realización de una rotonda en el tramo de la N-634 adyacente al sistema general portuario (modificando la delimitación del mismo), para mejorar el acceso al ámbito de actividades económicas existente en Santiago, al nuevo aparcamiento y al nuevo ámbito de actividad económica, así como al barrio de Artadi.

AI-R07 Aita Mari

Como consecuencia de la posibilidad de trasladar el campo de fútbol a Puntanoeta se plantea recuperar un espacio urbano de gran centralidad para la ejecución de vivienda.

Se plantean unas alineaciones máximas con la intención de posibilitar una pieza singular de remate final de la trama urbana residencial en uno de los dos puntos a reforzar como acceso al núcleo urbano (el otro es Torreaga).

Se plantea el uso de aparcamiento en planta primera bajo rasante vinculado a las viviendas, y en planta segunda bajo rasante, para aparcamiento de uso público que funcione como bolsa y evite la entrada de vehículos al centro del núcleo urbano del municipio. Para reforzar esta bolsa de aparcamiento, se propone una zona de aparcamiento sobre rasante al sur del ámbito, junto a la zona industrial.

Esta actuación de reordenación de la trama urbana posibilita una mezcla de usos que rompa la enorme bolsa equipamental fruto del zoning de planificaciones anteriores, así como la continuidad y el mallado de la red de movilidad alternativa (peatonal y ciclista), facilitando una movilidad sostenible y saludable (en relación, además, con los equipamientos deportivos y sanitarios) y la reordenación del tráfico viario, con un mayor número de plazas de aparcamiento a la entrada del núcleo urbano y una mejora de los espacios libres, que pasan de ser residuales a ocupar la actual explanada de aparcamiento en superficie.

AI-R08 Oikia

El ámbito se corresponde con la UE-19.5 de las Normas Subsidiarias vigentes (2006), pero incluye la antigua Eskola (sin uso docente, tras la ejecución del nuevo edificio).

Se plantea la posibilidad de ejecutar un par de bloques de vivienda colectiva, y la conexión del viario actual (sin salida) con el viario que une la Iglesia y la nueva escuela, mediante un viario de coexistencia peatonal-rodado que sirva de acceso y elimine el actual fondo de saco existente, pero que, al mismo tiempo, sirva para potenciar el futuro carácter peatonal del entorno de la Iglesia (que también se verá reforzado con el desvío del tráfico rodado mediante el nuevo vial previsto en Erremitterikoa).

Dada su centralidad, completar este vacío urbano se considera importante para lograr una mayor integración del núcleo y fomentar la continuidad entre las partes.

AI -R09 Puntanoeta

Eremua aurreko Arau Subsidiarioetako (2004) Puntanoeta II 1. Sektorea da, baina mugaketa aldatu egin da hezeguneen (hezeguneen LPS) eta eremuko tokiko landarediaren arabera.

Gehieneko lerrokadura batzuk proposatzen dira, aldameneko bilbearen erritmoa hausten duten pieza berezi pare bat ahalbidetzeko, ardatz nagusia mantenduta eta jarraipena emanaz erdiko futbol-zelairantz irekitzen den harremaneko espazio libreari, bizitegiko hiri-bilbeari intereseko azkena emateko, paisaiari dagokionez (naturala zein hirikoa) gune garrantzitsua baita honakoak kontuan hartuta: kokapena, hiri-bilbearekin eta ingurune naturalarekin duen harremana eta zenbat ikusten den (oso agerikoa).

Jarduketa honek, gainera, futbol-zelaia lekuz aldatzea planteatzen du. Horrekin batera, ordezkoko mugikortasun-sarea zabaltzea aurreikusten da, bidegorria ardatz nagusitik futbol-zelaira arte luzatuz. Baita ibilgailuentzako bide berria ere futbol-zelaira heltzeko, egun dagoena jarraituz, eta aparkaleku berria.

AI -R10 Narrondo

Jarduketaren bidez, Narrondoko herrigunea indartu nahi da, inguruan lehendik zeuden bizitegi-eraikinen multzoa osatuz, auzoak gutxieneko bizitegi-izaera izan dezan eta bertako zuzkidura-maila eta bertarako sarbidea hobetzeko.

Horretarako guztirako, etxebizitza kolektiboko blokeak proposatzen dira, altueran mailakatuak, inguruan lehendik dauden bizitegi-eraikinei dagokionez ondo txertatzeko. Bizitegi-blokeak erreka inguruan lerrokatu dira, bai eta erdian sortu den espazio libre handi baten inguruan. Espazio libre hori, La Zumayana zementu-fabrika multzoaren ondare-elementuak aintzat hartuta antolatu da, horiek intereseko elementutzat hartuta eta erabiliz. Gainera, multzo horretakoa den Mamertoenea ekipamendu gisa kalifikatu da.

Errekaren ertzeko industria-eraikinak desagertzea aurreikusten da, ibai-ertza lehengoratzeko eta atzealdean finkatu diren bizitegi-eraikinetarako sarbidea hobetzeko. Horrela, erdiko espazio librea gain, ibai-ertzaren inguruan beste espazio libre bat aurreikusten da; mendebaldean, erreka aldea batean, eta, ekialdean, erreka aldea.

Hiri-antolamenduko Plan Bereziak:

PEOU-R01 Erremitterikoa

Aurreko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako antolamenduaren (19.1 EUaren) zehaztapenak berrikusi dira.

Diseinu xehatua Plan Berezi batera lotzen da. Plan horrek, eraikinen, bide-sistemen eta tokiko zuzkiduren diseinua zehaztuko du. Gutxienez, ibilgailuentzako bide berri bat sortuko da, gaur egun herrigunearen erditik igarotzen den trafikoa desbideratu ahal izateko. Eraikinen bidez

AI-R09 Puntanoeta

El ámbito se corresponde con el Sector 1 Puntanoeta II de las anteriores NNS (2004), si bien la delimitación se ha modificado atendiendo a las afecciones del humedal (PTS zonas húmedas) y vegetación autóctona presente en el ámbito.

Se plantean unas alineaciones máximas con la intención de posibilitar un par de piezas singulares que rompan el ritmo del tejido adyacente, manteniendo el eje central y dando continuidad a un espacio libre central de relación que se va abriendo hacia el campo de fútbol, y que generen un remate final de la trama urbana residencial de cierto interés en una zona importante en términos de paisaje (tanto natural como urbano), dada su posición, su integración en la trama urbana y el entorno natural y su visibilidad.

Esta actuación plantea, además, el traslado del campo de fútbol. Con ello, se prevé la extensión de la red de movilidad alternativa, prolongando el carril-bici por el eje central hasta el campo de fútbol, y un viario de acceso rodado al campo, en continuidad con el existente, así como la ordenación de una bolsa de aparcamiento.

AI -R10 Narrondo

La actuación pretende reforzar el núcleo urbano de Narrondo, complementando la agrupación de edificios residenciales preexistentes en el entorno, a fin de completar el barrio con un mínimo de carácter residencial y mejorar el nivel dotacional y el acceso al mismo.

Para ello se plantea un par de tiras de vivienda colectiva en bloque, escalonadas en altura, para una mejor integración en el entorno y en relación con las edificaciones residenciales preexistentes. Las mismas se disponen alineadas en torno al curso del arroyo y a un gran espacio libre central estructurado en los elementos patrimoniales que se preservan y ponen en valor del conjunto de Cementos la Zumayana, considerándolos como elementos centrales de interés y dándoles uso. Además, la casa Mamertoenea (casa para obreros), perteneciente a dicho conjunto, se califica como equipamiento.

Se prevé la desaparición de las edificaciones industriales al borde del arroyo, a fin de regenerar y recuperar el borde fluvial y mejorar el acceso a las edificaciones residenciales que se consolidan al fondo. De esta manera, además del espacio libre central, se prevé un espacio libre en el borde fluvial; a un lado del arroyo en el zona Oeste, y ambos lados del arroyo en la zona Este.

Planes especiales de ordenación urbana:

PEOU-R01 Erremitterikoa

Se revisan las determinaciones de la ordenación prevista en las NNS anteriores (UE-19.1)

El diseño pormenorizado se remite a Plan Especial, que concretará en su momento el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local. Al menos, se creará una vía rodada que permita desviar el tráfico que actualmente discurre por el centro del núcleo. La edificación intentará configurar espacios en base a una

topografiara egokitutako antolamendu batean oinarritutako espazioak eratuko dira, eta paisaian (naturalean zein hirikoan) ikusizko eragina ahal den txikiena izango da. Espazio librekin aldameneko hiri-egitura orokorrarekin lotuta egongo dira, eta ez dira hondarrekoak izango.

B.8 JARDUERA EKONOMIKOA

Jarduera ekonomikoei buruzko plan orokorraren proposamena hiru eremu zehatzetan planteatzen da.

- Alde batetik, aurreko plangintzatik eratortzen diren eta jada eragina duten eremuen inguruan jarraituriko garapena.
- Bestalde, aurreikusitako jarduera bera, bizitegi-izaerako jarduketei laguntzen diona. Horien artean, garrantzitsua da AI-R06 Urola plaza-Guascor jarduera integratuan egindako antolamendua. Bertan, eremuaren erremateko pieza bat aurreikusten da, lehendik zegoen bilbeari jarraipena emanez.
- Azkenik, erreserba modura, lurzoru urbanizagarri sektoretatik gehienbat jarduera ekonomikorako erabiltzeko lurzorua aurreikusten dira, eta hori justifikatzen duen eskaera edo ekimen jakinik egonez gero, eragina izango du.

Eremu zehatzen proposamenari dagokionez, Oikiako industrialdea eta Igartza mantendu dira.

Proposamen berriei dagokienez, honako hau proposatzen da:

PS-M01 Narrondo

N-634 errepidearen ondoan eraikitako eremua da. Bertan, bizitegi-kokaleku minimoa dago, neurri handiko industria-kokaleku baten ondoan. Eremua ez dago hirigintza-plangintzako tresna zehatzen mende, eta haren antolamendua etenda dago.

Hainbat jarduera ekonomiko (Galvanizados Olaizola erreferentzia gisa hartuta), bizitegi-eraikin sakabanatuak, partzela hutsak, zubiak eta Narrondoko ibilguaren estaldurak, antolamendu egokirik gabe, urbanizazio-mailarik gabe, sarbiderik gabe eta abar, baina udalerrirako sarbidean posizio garrantzitsua izanik, antropizazio eta inpaktu bisual handiarekin, besteak beste, Narrondo auzoko eremu horretan hiri-berrikuntzako planteamendu bat egitea gomendatzen dute.

Hasiera batean, eremua ez da lehenasunez ulertzen. Aukerako lurzorua dela onartzen da, esku hartutako lurzorua delako, baina HAPOK ez du xehetasunez antolatzen, ezta jarduketa-programan ere. Etorrizuneko beharrei erantzuteko aukerazko lurzoru gisa gordetzen da.

PS-AE01 Bialea I

Eremua indarrean dauden Arau Subsidiarioen 4-XEY Sektore zaharrera (2004) dago, mendebalderantz eta bertara sartzeko balio duen GI-3760 errepiderantz.

ordenación adaptadas a la topografía, que minimice el impacto visual en el paisaje (tanto natural como urbano). Los espacios libres estarán entrelazados a la estructura general colindante y no serán residuales.

B.8 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

La propuesta del Plan general sobre actividades económicas se plantea en tres ámbitos concretos.

- Por un lado, la continuada en el desarrollo de los ámbitos ya iniciados que devienen del planeamiento anterior.
- Por otro lado, la propia actividad prevista y que acompaña a las actuaciones de naturaleza residencial. Entre ellas, destaca por su importancia la ordenación realizada en la actuación integrada AI-R06 Urola plaza-Guascor, donde se prevé una pieza edificada de remate del ámbito continuando la trama ya existente.
- Finalmente, a modo de reserva, se prevén suelos para uso mayoritario de actividad económica en suelo urbanizable no sectorizado a iniciar en el caso de que exista demanda o iniciativas concretas que lo justifiquen.

En cuanto a la propuesta de ámbitos concretos, se mantienen los de Oikiako industrialdea e Igartza.

En cuanto a nuevas propuestas, se propone lo siguiente:

PS-M01 Narrondo

Se trata de un ámbito dispuesto junto a la carretera N-634, donde existe un asentamiento residencial mínimo junto a un emplazamiento industrial de una dimensión considerable. El ámbito no está sujeto a ningún instrumento de planeamiento urbanístico concreto, estando su ordenación suspendida.

La existencia de diferentes actividades económicas (con Galvanizados Olaizola, como referente), edificaciones residenciales dispersas, parcelas vacantes, puentes y cubriciones del cauce del Narrondo, sin una ordenación adecuada, ni grado de urbanización, accesos, etc.; pero con una posición relevante en el acceso al municipio, con un elevado grado de antropización e impacto visual, entre otros, recomiendan realizar un planteamiento de renovación urbana en esta área del barrio de Narrondo.

En un primer momento, no se concibe el ámbito con carácter prioritario. Se reconoce su carácter de suelo de oportunidad dada su situación de ser un suelo ya intervenido, pero no es ordenado pormenorizadamente por el PGOU, ni tampoco incluido en el programa de actuaciones. Se reserva como suelo de oportunidad para atender necesidades futuras.

PS-AE01 Bialea I

El ámbito se localiza continuo al antiguo Sector 4-XEY de las Normas Subsidiarias vigentes (2004)), en sentido oeste y hacia la carretera GI-3760 que sirve de acceso al mismo.

Mugaketarekin, Oikiako industrialdea lehen aldiz handitzeko aukera ematea proposatzen da, jarduera ekonomikoetarako lurzorua behar izanez gero. Zabaltze horren bidez, epe ertain/luzera udalerrian jarduera ekonomikoak garatzeko dauden beharrei erantzun nahi zaie, lehendik dauden azpiegiturak aprobetxatuz.

PS-AE02 Bialea II

Eremua aurreko PS-I2 Bialea sektorearen jarraian dago. Azalera nabarmen txikiagoa da, eta autobidearen, GI-3760 errepidearen eta aipatutako eremuaren arteko gainerako lurraldea hartzen du.

Eremu honek Oikiako industrialdea industrialdearen bigarren (eta azken) fasea planteatzen du (indarrean dauden Arau Subsidiarioen 3. GUASKOR Sektore zaharra, 2004), mendebalderantz eta bertara sartzeko GI-3760 errepidearekin mugakide.

Eremu horrekin, eta aurrekoekin batera, udalerrientzat garrantzitsua den industrialdea osatuko litzateke.

Honekin batera doa bizitegi-proposamenaren eta jarduera ekonomikoaren plano orokorra.

Se propone con su delimitación posibilitar una primera ampliación del polígono industrial Oikiako industrialdea llegado el caso de necesidad de suelo para actividades económicas. Con esta ampliación, se busca dar respuesta a las necesidades a medio/largo plazo de espacio para desarrollar actividades económicas en el municipio, aprovechando las infraestructuras ya existentes.

PS-AE02 Bialea II

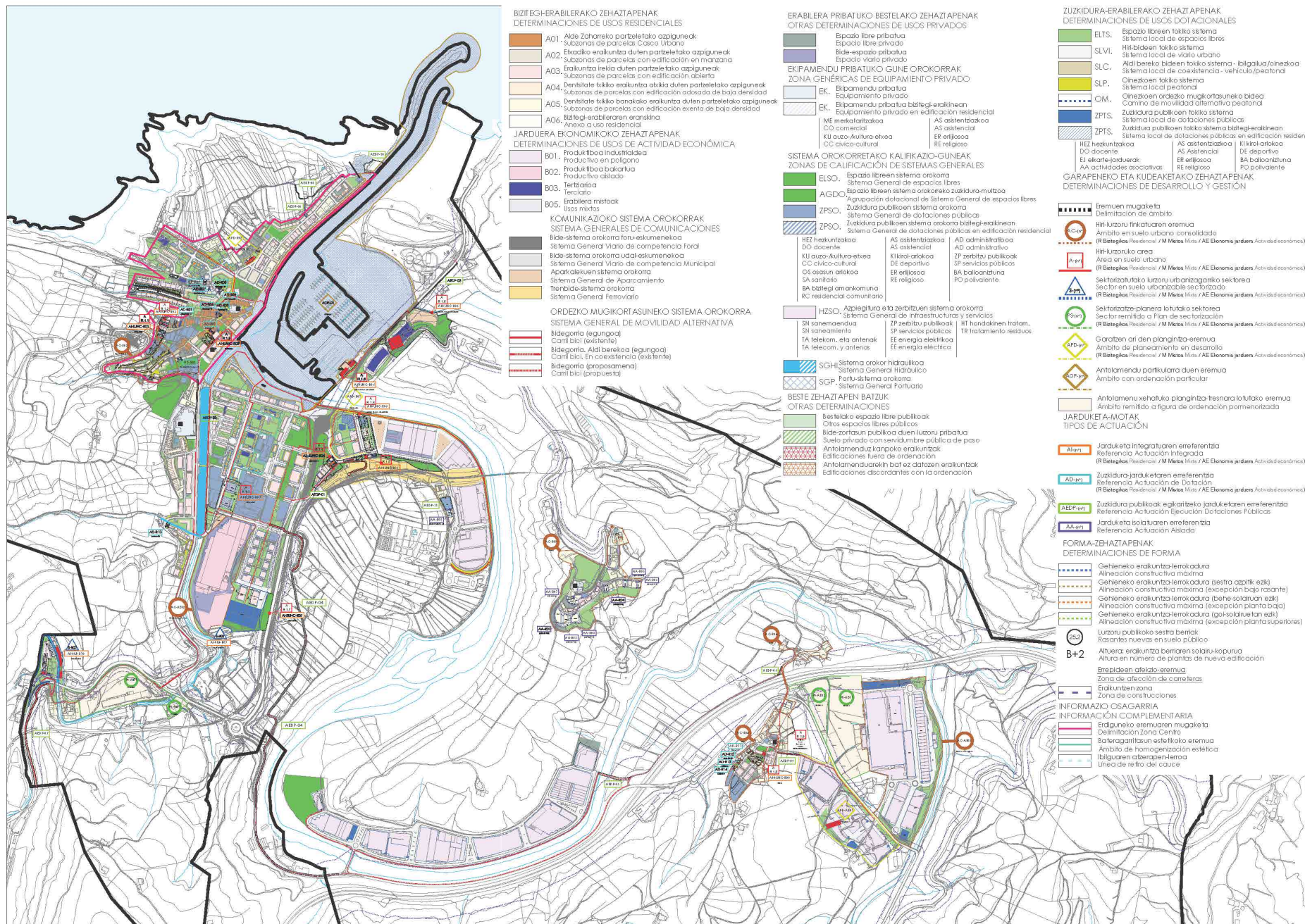
El ámbito se localiza continuo al anterior sector PS-I2 Bialea. La superficie es sustancialmente menor y ocupa el territorio restante entre la autopista, carretera GI-3760 y el mencionado ámbito.

Este ámbito plantea una segunda (y última) fase del polígono industrial Oikiakoindustrialdea (antiguo Sector 3 GUASKOR de las Normas Subsidiarias vigentes (2004)), en sentido oeste y colindante con la carretera GI-3760 que sirve de acceso al mismo.

Con este ámbito, y junto a los anteriores, se completaría un polígono industrial de importante dimensión para el municipio.

Adjunto se incorpora un plano general de la propuesta residencial y de actividad económica.

ZUMAIAKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA / PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAI A
 HASIERAKO ONESPENAREN DOKUMENTUA / DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



B.9 BESTE PROPOSAMEN BATZUK

Aurrekoarekin batera, jarduera hauek ere proposatzen dira:

AOP-05 Santa Luzia

Santa Luzia eremuan jatorriz bizitegi-eraikin bat dago, bi eranskinekin batera. Esparruaren zati bat bizitoki-erabilerarako erabiltzea proposatzen da.

Itsas-lehorreko jabari publikoaren babes-zortasuneko eremuak eragiten dio eremuari. Errepideei ere eragiten die, eta eraikin nagusia oinarritzko mailarekin babestuta dago.

Guascor-Santiago hondartza bidegorria

a) Jardueraren helburua bidegorria Guascorreko eremutik Santiago hondartzaraino luzatzea da. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.

Joxe Mari Korta Industrialdeko bidegorria

Jarduketaren bidez bidegorri proiektua garatu nahi da, Zumaia herrigunea Kortako jarduera ekonomikoen poligonoarekin lotzeko. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.

Trazaduraren aurreproiektu bat idatziko da, azkenean jarduketari lotzen zaion lurzorua eta eragindako lurzati pribatuak definitzeko, desjabetze-proiektuak zehazte aldera.

Joxe Mari Korta industrialdeko pasabidea

Jarduketak itsasadarraren gaineko pasabide bat prestatu nahi du, bidegorria oinezkoentzat eta bizikletentzat Kortako jarduera ekonomikoen poligonoarekin lotzeko. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.

Trazaduraren aurreproiektu bat idatziko da, azkenean jarduketari lotzen zaion lurzorua eta eragindako lurzati pribatuak definitzeko, desjabetze-proiektuak zehazte aldera.

Bidegorriaren trazadura egokitzea

Jarduketak Bidegorriaren trazadura egokitu nahi du, dagoen desnibela gainditzeko.

Zumaia-Zestoa bidegorria

Jarduketaren helburua Zumaia Zestoarekin eta lurraldearen barnealdearekin lotzeko bidegorri proiektua garatzea da. Proiektuak publikoak ez diren lurzorua lortuko ditu, eta bidegorriaren trazadura egingo da.

Trazaduraren aurreproiektu bat idatziko da, azkenean jarduketari lotzen zaion lurzorua eta eragindako lurzati pribatuak definitzeko, desjabetze-proiektuak zehazte aldera.

Talaimendirako bidea

Proiektuaren helburua da Talaimendirako sarbide berri bat

B.9 OTRAS PROPUESTAS

Junto a lo anterior, y de naturaleza diversa, se proponen también las siguientes actuaciones:

AOP-05 Santa Luzia

El ámbito de Santa Luzia alberga una edificación originalmente residencial acompañada de dos anexos. Se propone destinar parte del ámbito a uso de alojamiento.

El ámbito está afectado por la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre. También tiene afecciones de carreteras y el edificio principal está protegido con grado básico.

Bidegorri Guascor-Playa Santiago

La actuación pretende prolongar el bidegorri desde el ámbito de Guascor hasta la Playa de Santiago. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.

Bidegorri Zumaia-Polígono Joxe Mari Korta

La actuación pretende desarrollar el proyecto de bidegorri para enlazar el núcleo urbano de Zumaia con el polígono de actividades económicas de Korta. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.

Se redactará un anteproyecto del trazado que defina el suelo que finalmente se vincula a la actuación y las parcelas privadas afectadas al objeto de definir los correspondientes proyectos de expropiación.

Pasarela Polígono Joxe Mari Korta

La actuación pretende habilitar una pasarela sobre la ría para enlazar peatonalmente y ciclable el bidegorri con el polígono de actividades económicas de Korta. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.

Se redactará un anteproyecto del trazado que defina el suelo que finalmente se vincula a la actuación y las parcelas privadas afectadas al objeto de definir los correspondientes proyectos de expropiación.

Adecuación trazado de Bidegorri

La actuación pretende reajustar el trazado del Bidegorri al objeto de salvar el desnivel existente.

Bidegorri Zumaia-Zestoa

La actuación pretende desarrollar el proyecto de bidegorri para enlazar Zumaia con Zestoa y el interior del territorio. El proyecto obtendrá los suelos que no son públicos y la ejecución del mencionado trazado del bidegorri.

Se redactará un anteproyecto del trazado que defina el suelo que finalmente se vincula a la actuación y las parcelas privadas afectadas al objeto de definir los correspondientes proyectos de expropiación.

Talaimendirako bidea

El proyecto pretende la consecución de un nuevo acceso al

lortzea Juan Belmonte kaletik, eremu horrek Zumaia herringunearekin duen lotura hobetuz.

2 metroko zabalerako bidexka bat jarriko da adierazitako jarduketan zehar, mendian lehendik dauden bideekin lotzeko.

Oikiako industrialdera joateko bidea

Oikia auzoa Xey industrialdearekin lotzen duen bidegorriaren zati da. Errepidea estua denez, beharrezkoa da hau zabaltzea, bidegorria jarri ahal izateko

2 metroko zabalerako bidexka bat jarriko da antolamendu-planoetan adierazitako jarduketan zehar.

Igerileku naturala

Jarduketaren bidez, Talaimendiko oinean dagoen eta jada zizelkatuta eta aldatuta dagoen espazioa egokitu nahi da, bainatzeko itsasoko ur-igerileku natural bat jartzeko. Itsasertzean, Zumaia itsasargiaren ondoan dago, Urola ibaiaren estuarioaren mendebaldeko ertzean, hain zuzen ere.

Jarduera-eremu ia osoak itsas-lehorreko jabari publikoari eragiten dio, eta, beraz, emakida-izapidea egin beharko da itsas-lehorreko jabari publikoko lursailetan, aipatutako ekipamendu publikoa kokatzeko.

Esku-hartzearen asmoa ingurune naturala ahalik eta gutxien kaltetzea da. Uraren tratamendurik ere ez da egingo, sarrera eta irteera erregulatu besterik ez; beraz, jarduketak eta mantentze-lanak ez dute inolako eraginik izango itsasoko uretan.

Bertara sartzeko, Julio Beobide ibiltokia eta Juan Belmonte kalea erabiliko dira.

B.10 HIRIGINTZA-KATALOGOA

Plan Orokorrak indarrean dauden Arau Subsidiarioen Katalogoa berrikusten du, egungo egoerara eta baldintzatzaileetara egokitzeko, bai eta Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen baldintzetara ere.

C. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETETEA

Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 85. artikulua eta ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 34. artikulua ezartzen dute udalek ahalmena dutela eremu edo erabilera jakin batzuetarako mota guztietako hirigintza-onarpenak, -baimenak eta -lizentziak ematea

monte Talaimendi desde la calle Juan Belmonte mejorando con ello la conectividad de este ámbito con el núcleo urbano de Zumaia.

Se dispondrá un sendero de 2 metros de anchura a lo largo de la actuación indicada para enlazar con los caminos ya existentes en el monte.

Camino a zona industrial Oikia

Forma parte del carril bici que une el barrio de Oikia con la zona industrial de Xey. Debido a la estrechez del viario es necesario ampliar la carretera para poder implantar el carril bici.

Se dispondrá un sendero de 2 metros de anchura a lo largo de la actuación indicada en los planos de ordenación.

Piscina natural

La actuación pretende el acondicionamiento del espacio existente y ya tallado y modificado al pie del monte Talaimendi para ubicar una piscina natural de agua del mar para el baño. El paraje es natural por las propias características de su situación al borde del mar, ubicado junto al el faro de Zumaia, sobre la orilla oeste del estuario del río Urola.

La práctica totalidad del ámbito de actuación afecta al dominio público marítimo terrestre, lo que precisará de trámite de concesión terrenos de dominio público marítimo-terrestre para la ubicación del mencionado equipamiento de naturaleza pública.

La intervención se concibe con una afectación mínima del entorno natural. Tampoco se va a hacer ningún tratamiento del agua salvo regular su entrada y salida por lo que la actuación y su mantenimiento, no va a tener ninguna influencia sobre el agua del mar.

Los acceso al lugar se articularán a través de Julio Beobide ibiltokia y Juan Belmonte kalea.

B.10 EL CATÁLOGO URBANÍSTICO

El Plan General revisa y el Catálogo de las Normas Subsidiarias vigentes para su adecuación a la situación y a los condicionantes actuales, así como a las condiciones de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.

C. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El artículo 85 de la vigente Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y artículo 34 del Decreto 105/2008, de 3 de junio de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establecen la capacidad municipal de acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados en los que las nuevas

eteteke, baldin eta aurreikusitako zehaztapan berriek indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea badakarte.

Etete hori gehienez ere 2 urterako erabaki daiteke, eta hartutako denbora igaro delako edo, hala badagokio, plan orokorraren behin betiko onespena argitaratu delako azkenduko da.

C.1.1 Hirigintza-onarpenak, -baimenak eta -lizentziak eten behar diren eremuak

Oro har, onarpenak, baimenak eta lizentziak eteteak ez die eragingo udalerriko eremu eta lurzatiei, honako bi baldintza hauek betetzen direnean:

- Plan Orokor berriak ez ditzala egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapanak aldatu Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen indarreko dokumentuari dagokionez, hirigintza-onarpenak, -baimenak eta -lizentziak eteteke erabakia hartzen denean.
- Izapidetzeko aurkezten diren proiektuak Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen indarreko dokumentuan eta HAPO berrian ezarritako zehaztapan eta baldintza xehatueta bi aldiz egokitzea.

Aurrekoa gorabehera, berriaz proposatzen da hirigintza-onarpenak, -baimenak eta -lizentziak etetea honako egoera eta eremu hauetan aplikatzea:

Lurzoruaren sailkapen berriaren ondoriozko eraginak:

Etendurak honako kasu hauei eragiten die:

- Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen indarreko dokumentuak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruak, hasierako onespeneren izapidean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren dokumentuak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dituenak.
- Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen indarreko dokumentuak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruak, hasierako onespeneren izapidean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren dokumentuak lurzoru hiritar edo urbanizagarri gisa sailkatzen dituenak.

Egiturazko antolamendu eta zonakatze berriaren ondoriozko eraginak:

Etendurak honako kasu hauei eragiten die:

- Plan Orokor berriak mugatutako landa-eremuak, non erabilerak eta jarduerak baimentzeko eta ezartzeko araubidea ez datorren bat Zumaiako Plangintzako Arau Subsidiarioen indarreko dokumentuarekin.
- Araudi orokorra aplikatuz aurrekoari kalterik egin gabe, etendurak berriaz eragiten die antolamendu berezia duten eremu hauei:
 - AOP-04 Zuloaga Museoa.
 - AOP-05 Santa Luzia.
- Etendurak berriaz eragiten dio zuzkidura publikoak egikartzeko jarduketara hauetan sartutako lurzoruari:
 - AEDP-03 Guascor-Santiago hondartzako bidegorria.
 - AEDP-04 Zumaiako bidegorria-Korta industrialdea.
 - AEDP-05 Korta industrialdeko pasabidea.

determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Esta suspensión puede acordarse por el plazo máximo de 2 años y se extingue por el mero transcurso del tiempo que haya sido adoptado o, en su caso, con la publicación de la aprobación definitiva del plan general.

C.1.1 Ámbitos sujetos a suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas

Con carácter general, la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias no afectará a aquellos ámbitos y parcelas del Municipio cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

- Que el nuevo Plan General no modifique las determinaciones de ordenación urbanística estructural respecto del vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia en el momento de adoptarse acuerdo de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.
- Que los proyectos que se presenten a trámite, se adapten doblemente a las determinaciones y condiciones de carácter pormenorizado establecidas en el vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia y en el nuevo PGOU ahora en trámite de aprobación inicial.

No obstante lo anterior, se propone expresamente la aplicación de la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las siguientes situaciones y ámbitos:

Afecciones derivadas de la nueva clasificación de suelo:

La suspensión afecta a los supuestos siguientes:

- Suelos clasificados por el vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia como suelo urbano o urbanizable y que el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbana en trámite de aprobación inicial clasifica como suelo no urbanizable.
- Suelos clasificados por el vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia como suelo no urbanizable y que el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbana en trámite de aprobación inicial clasifica como suelo urbano o urbanizable.

Afecciones derivadas de la nueva ordenación y zonificación estructural:

La suspensión afecta a los supuestos siguientes:

- Zonas rurales delimitadas por el nuevo Plan General donde el régimen de autorización e implantación de usos y actividades no es coincidente con el vigente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia.
- Sin perjuicio de lo anterior en aplicación de la regulación general, la suspensión afecta expresamente a los siguientes ámbitos con ordenación particular:
 - AOP-04 Museo Zuloaga.
 - AOP-05 Santa Luzia.
- La suspensión afecta expresamente al suelo incluido en las siguientes actuaciones de ejecución de

- AEDP-06 Bidegorriaren trazadura egokitzea.
- AEDP-07 Zumaia-Zestoa bidegorria.
- AEDP-08 Talaimendi bidea, 1.
- AEDP-09 Oikiako industrialdearen aldeko bidea.
- AEDP-10 Igerileku naturala.

Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko edo sistema orokorreko zona orokorrak, non kalifikazio orokorra eta hirigintza-antolamendu berria ez datozen bat Zumaia Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuarekin eta hasierako onespeneke izapidean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren dokumentuarekin. Araudi orokorra aplikatuz aurrekoari kalterik egin gabe, etendurak honako eremu hauei eragiten die berariaz:

- Garapen-plangintzara bidalitako antolamendu xehatuko hiri-lurzoruko areak:
 - PE-R01 Erremitterikoa.
- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko sektoreak, Plan Orokor berriaren arabera xeheki antolatuak:
 - AI-SUS-R09 Puntanoeta.
 - AI-SUS-R10 Narrondo.
- Sektorizatze-planera igorritako lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeko eremuak:
 - PS-MO1 Txikierdi
 - PS-AE01 Bialea I
 - PS-AE02 Bialea II

Eteteak ez du eraginik izango Plan Orokor berriak hala kontsideratzen dituen eta garatzen ari diren plangintza-eremuetan, ez hiri-lurzoruan, ez lurzoru urbanizagarrian.

Antolamendu xehatu berriaren ondoriozko eraginak:

Honako hauek hartuko dira kontuan:

- Hiri-lurzoru finkatuan, etendurak Plan Orokor berriak proposatutako eraikuntza- eta erabilera-erregimena eta Zumaia Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuak ezarritako indarreko araubidea bat ez datozenean bakarrik izango du eragina. Nolanahi ere, etendurak ez du eraginik izango proiektuak bi araubideak betetzen dituenean.
- Hiri-lurzoru finkatugabeen:
 - Etendurak zuzkidura-jarduketa gisa mugatutako lurzatiei eragiten die, salbu eta proiektuak bi araubideak betetzen baditu (Zumaia Plan Orokor berria eta indarrean dauden Plangintzako Arau Subsidiarioak). Honako hauek dira:
 - AD-R01. Arritokieta kalea 014.
 - AD-R02. Eusebio Gurritxaga, 10.
 - AD-R03. Olazabal Idazkariaren kalea, 9.
 - AD-R04. Harategi kalea 15.
 - AD-R05. Harategi kalea 19.
 - AD-R06. San Telmo kalea 905.
 - AD-R07. San Telmo kalea 14.
 - AD-R08. San Telmo kalea 21.
 - AD-R09. San Telmo kalea 25.
 - AD-R10. Jadarre auzunea 03.
 - AD-R11. Oikia auzoa 36.
 - AD-R12. Oikia auzoa 34 BIS.
 - AD-R13. Oikia auzoa 34.

dotaciones públicas:

- AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago.
- AEDP-04 Bidegorri Zumaia-Polígono Korta.
- AEDP-05 Pasarela Polígono Korta.
- AEDP-06 Adecuación trazado de Bidegorri.
- AEDP-07 Bidegorri Zumaia-Zestoa.
- AEDP-08 Talaimendi bidea, 1.
- AEDP-09 Oikiako industrialdealdeko bidea.
- AEDP-10 Piscina natural.

Zonas genéricas en suelo urbano y urbanizable o de sistema general, donde la calificación global y la nueva ordenación urbanística no es coincidente entre el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia y el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbana en trámite de aprobación inicial. Sin perjuicio de lo anterior en aplicación de la regulación general, la suspensión afecta expresamente a los siguientes ámbitos:

- Áreas en suelo urbano con ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo:
 - PE-R01 Erremitterikoa.
- Sectores en suelo urbanizable sectorizado ordenados pormenorizadamente por el nuevo Plan General:
 - AI-SUS-R09 Puntanoeta.
 - AI-SUS-R10 Narrondo.
- Ámbitos en suelo urbanizable no sectorizado remitidos a plan de sectorización:
 - PS-MO1 Txikierdi
 - PS-AE01 Bialea I
 - PS-AE02 Bialea II

La suspensión no afecta a los ámbitos con planeamiento en desarrollo así considerados por el nuevo Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable.

Afecciones derivadas de la nueva ordenación de carácter pormenorizado:

Se estará a lo siguiente:

- En suelo urbano consolidado, la suspensión solo afecta a los supuestos en que no coincida el régimen de edificación y uso propuesto por el nuevo Plan General y el vigente establecido por el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia. En todo caso, no afectará la suspensión cuando el proyecto cumpla ambos regímenes.
- En suelo urbano no consolidado:
 - La suspensión afecta a las parcelas delimitadas como actuaciones de dotación salvo que el proyecto cumpla ambos regímenes (nuevo Plan General y Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia vigentes). Son las siguientes:
 - AD-R01. Arritokieta kalea 014.
 - AD-R02. Eusebio Gurritxaga, 10.
 - AD-R03. Olazabal Idazkariaren kalea, 9.
 - AD-R04. Harategi kalea 15.
 - AD-R05. Harategi kalea 19.
 - AD-R06. San Telmo kalea 905.
 - AD-R07. San Telmo kalea 14.

- AD-R14 Oikia auzoa 917.
- Etendurak hasierako onепенaren izapidean dagoen Plan Orokor berrian mugatutako jarduketa integratuetan sartutako lurzoruei eragiten die.
 - AI-SUNC-R01 San Jose.
 - AI- SUNC-R02 Arritokieta.
 - AI- SUNC-R03 Erribera.
 - AI- SUNC-R04 Estazioa A.
 - AI- SUNC-R05 Estazioa B.
 - AI- SUNC-R06 Urola plaza-Guascor.
 - AI- SUNC-R07 Aita Mari.
 - AI- SUNC-R08 Oikia.
- AD-R08. San Telmo kalea 21.
- AD-R09. San Telmo kalea 25.
- AD-R10. Jadarre auzunea 03.
- AD-R11. Oikia auzoa 36.
- AD-R12. Oikia auzoa 34 BIS.
- AD-R13 Oikia auzoa 34.
- AD-R14 Oikia auzoa 917.
- La suspensión afecta a los suelos incluidos en las actuaciones integradas delimitadas en el nuevo Plan general en trámite de aprobación inicial.
 - AI-SUNC-R01 San José.
 - AI- SUNC-R02 Arritokieta.
 - AI- SUNC-R03 Erribera.
 - AI- SUNC-R04 Estazioa A.
 - AI- SUNC-R05 Estazioa B.
 - AI- SUNC-R06 Urola Enparantza-Guascor.
 - AI- SUNC-R07 Aita Mari.
 - AI- SUNC-R08 Oikia.