

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ZUMAIA (GIPUZKOA)

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Documento de síntesis

DICIEMBRE 2024

**Asesoría e Investigación
Medioambiental**

Konbenio, 11 trasera
48340 Amorebieta-Etxano
Bizkaia
Tel.: 94 630 06 19
Fax: 94 630 01 46
ekos@ekos-eeco.com
www.ekos-eeco.com

EECO
European Ecological Consulting S.L.
C.I.F. B48827075

ÍNDICE

1. OBJETO Y METODOLOGÍA.....	3
2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DEL PGOU.....	3
3. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.....	4
3.1. Criterios y objetivos del Plan	4
3.2. Propuesta de Ordenación	6
3.2.1. Propuestas residenciales	7
3.2.2. Propuestas para actividades económicas	8
3.2.3. Otras propuestas de ordenación	8
3.2.4. Propuesta de zonificación en suelo no urbanizable	9
4. ANÁLISIS DE LAS INTERACCIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS ..	10
5. ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN AMBIENTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	11
5.1. Síntesis de calidad ambiental	11
5.2. Unidades ambientales y paisajísticas homogéneas.....	13
6. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE RAZONABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	14
6.1. Alternativa 0 o de “no actuación”	14
6.2. Alternativas consideradas.....	14
6.2.1. Alternativas residenciales	16
6.2.2. Alternativas de actividades económicas.....	17
6.2.3. Otras propuestas de ordenación	18
7. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS PROPUESTAS DEL PGOU	20
7.1. Ámbitos residenciales.....	20
7.2. Actividades económicas	26
7.3. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas.....	30
8. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE ZUMAIA	31
8.1. Identificación y valoración de impactos.....	31
8.2. Resumen y conclusiones de la valoración de impactos	33
9. PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	35
10. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL	36
10.1. Actuaciones sujetas a evaluación ambiental	37
11. EQUIPO DE TRABAJO	37
ANEXO	38

1. OBJETO Y METODOLOGÍA

El presente Documento de Síntesis tiene como objeto presentar un resumen del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zumaia (Gipuzkoa).

La metodología de análisis que se utiliza para el EAE, se ajusta a lo establecido en el Decreto 211/2012, del 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. En el Anexo II del mencionado Decreto, se establece la estructura y contenidos básicos del estudio, contenidos que serán necesarios modular en cada caso a la vista del objeto y contenido del plan de que se trate. También se han tenido en cuenta las pautas marcadas por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que tiene por objeto promover un desarrollo sostenible, conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de los aspectos ambientales en la preparación y adopción de planes y programas.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DEL PGOU

La ordenación urbanística de Zumaia está regulada por las Normas Subsidiarias (NNSS), aprobadas definitivamente con fecha 17 de febrero de 2004 y su normativa fue publicada con fecha de 6 de febrero de 2006 (BOG nº 24), por lo que procede su revisión por el tiempo transcurrido. 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.

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 evolución del marco legal desde la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias, con las nuevas leyes 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de ámbito autonómico, y 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, de ámbito estatal. La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2006 establece la obligatoriedad de adaptar el planeamiento general a sus presupuestos en el plazo de 8 años.
- En el marco de la planificación territorial en el País Vasco es preciso tener en cuenta las Directrices de Ordenación del Territorio aprobadas definitivamente

mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio y los planes parciales y sectoriales que le sean de aplicación.

- El Plan General debe también atender y adaptarse a otros documentos en vigor de carácter supramunicipal: Red Natura 2000, Catálogo de Paisajes Singulares, Red de Corredores Ecológicos, Infraestructura Verde, etc.).
- La adaptación al marco legislativo vigente facilita el plantear la evolución deseable del Municipio, en el que los condicionantes del entorno han cambiado sustancialmente y a la vez implementar un programa de participación ciudadana que permita el conocimiento e información del PGOU en sus diversas fases fomentando el aporte de ideas y propuestas.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL PGOU

3.1. Criterios y objetivos del Plan

Se reflejan aquí los criterios y objetivos de carácter general y los específicos en relación al medio natural asumidos por el plan. El resto de criterios y objetivos específicos están especificados en los correspondientes documentos de la memoria urbanística.

Criterios y objetivos de carácter general

- Dar respuesta a las problemáticas municipales consideradas en su conjunto: medio natural, vivienda, actividades económicas, sistema de comunicaciones, espacios libres y equipamiento, movilidad alternativa, infraestructuras, etc.
- Dotar a Zumaia de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica de crecimiento del municipio, tanto en materia residencial como de actividad económica.
- Completar y mejorar los elementos estructurantes (sistema viario, equipamientos, espacios libres, aparcamientos, etc.) que definen el municipio.
- Revisar el Modelo en su conjunto, pero también considerar de forma particular cada una de las piezas urbanas existentes.
- En relación al contexto supramunicipal, concretar propuestas que incentiven el papel del municipio a nivel de comarca, Área Funcional, Territorio Histórico; también en la colaboración con Ayuntamientos limítrofes en temas concretos.
- Proteger los valores ambientales más relevantes.
- Mantener el control municipal sobre el proceso de producción del espacio urbano.

- Continuar el proceso de reversión a la colectividad de una parte de las plusvalías generadas por el crecimiento urbanístico.
- Adaptar el PGOU al marco legislativo actual y al planeamiento supramunicipal.
- Adoptar los criterios formulados en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo en relación al desarrollo sostenible, Participación Ciudadana, estándares equipamentales, etc.
- Considerar, al menos, aquellos aspectos que puedan tener carácter vinculante del Documento de Alcance, con motivo del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Criterios y objetivos específicos en relación al medio natural

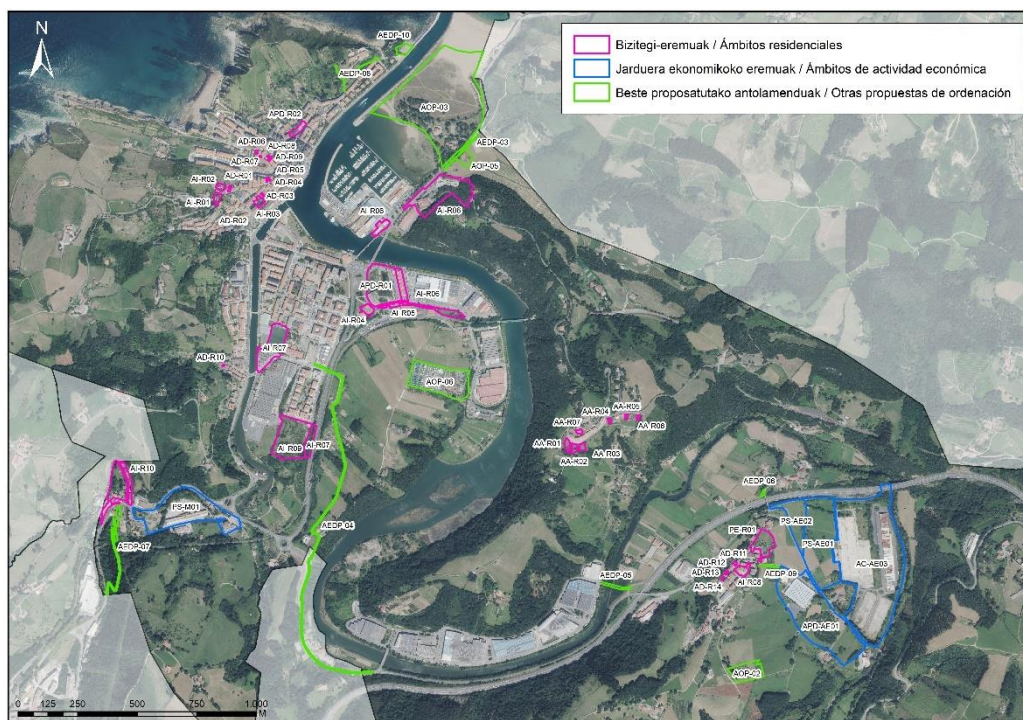
- Considerar el medio natural como elemento estructurante del territorio.
- Delimitar y señalar adecuadamente los espacios y ámbitos con protección singular para, llegado el caso, hacer efectiva esta protección a través del propio planeamiento urbanístico general:
 - Incorporar en el planeamiento urbanístico los ámbitos con protecciones especiales sean por declaración expresa o por pertenecer a la red natura 2000.
 - Proteger desde la competencia local, el resto de ámbitos de interés natural del municipio con especial atención a los hábitats de interés prioritario y el bosque autóctono.
- Ordenar la recuperación de ámbitos susceptibles de mejora ambiental.
- Posibilitar una convivencia eficaz y eficiente entre la protección de los valores naturales del municipio y la explotación natural del suelo.
- Preservar los ámbitos con capacidad agroganadera, distinguiendo aquellos de carácter estratégico de los de características más comunes.
- Establecer en el suelo rústico un régimen de usos amplio y flexible.
- Garantizar la coherencia de la ordenación del suelo no urbanizable respecto del territorio extramunicipal.
- Estudiar la posibilidad de implantación y condiciones de regulación de usos (agroturismos, hosteleros, etc.), estudiando su vínculo a la actividad agroganadera.
- Realizar un tratamiento del territorio como espacio que contiene realidades y elementos específicos, que han de ser objeto de una protección decidida como son: los parques naturales, los espacios integrados en la red natura 2000, los suelos de alto valor agrario; la vegetación autóctona; los cauces fluviales y sus márgenes.
- Dentro del marco establecido por las DOT y el vigente PTP de Urola Kosta, adoptar el PTS Agroforestal como documento rector del régimen del suelo no

urbanizable, incluso para aquellas categorías que no se han establecido como vinculantes.

- Integrar aquellas determinaciones del Plan Especial para la protección y conservación de la ría del Urola que se consideren adecuadas.
- Garantizar la coherencia de la ordenación del suelo no urbanizable, adoptando el criterio de coordinar la normativa reguladora de los diferentes usos y actividades con la existente en los municipios limítrofes.
- Prever una regulación específica de casetas de aperos y otros elementos propios del medio rural.

3.2. Propuesta de Ordenación

La propuesta del modelo de ordenación del PGOU de Zumaia recoge para los usos residenciales, de actividades económicas y otras propuestas de ordenación, los ámbitos que se plasman en las siguientes imágenes y tablas. Una descripción en detalle de cada uno de ellos se describe en los apartados 6 y 7.



Ámbitos propuestos en el modelo de ordenación

3.2.1. Propuestas residenciales

El documento urbanístico estima una capacidad residencial de 1.180 viviendas. En este contexto, el Plan General prevé la ordenación de 982 viviendas, incluyendo en ellas los ámbitos de planeamiento incorporado y que corresponde básicamente con la actuación en el ámbito 12.2 Torreaga del planeamiento vigente que se encuentra en desarrollo.

Ámbitos residenciales. Distribución de la edificabilidad urbanística y número de viviendas					
Clase de suelo	Tipo de actuación	Código	Nombre de los ámbitos	Superficie m²	Nº Viviendas
Urbano consolidado	Actuación aislada	AA-R01	Artadi auzoa 928	1.753	2
		AA-R02	Artadi auzoa 918	1.393	2
		AA-R03	Artadi auzoa 919	1.337	2
		AA-R04	Artadi Auzoa 904	466	1
		AA-R05	Artadi Auzoa 909	473	1
		AA-R06	Artadi Auzoa 912	461	1
		AA-R07	Artadi Auzoa 15	1.409	4
		AA-R08	Basustabidea 13	700	2
Urbano no consolidado	Actuación de dotación	AD-R01	Arritokieta 014	270	2
		AD-R02	Eusebio Gurrutxaga 10	161	6
		AD-R03	Olazabal idazkaria 9	79	2
		AD-R04	Harategi 15	111	2
		AD-R05	Harategi 19	56	2
		AD-R06	San Telmo 905	156	2
		AD-R07	San Telmo 14	59	4
		AD-R08	San Telmo 21	70	3
		AD-R09	San Telmo 25	139	5
		AD-R10	Jadarre 03	86	1
		AD-R11	Oikia 36	367	1
		AD-R12	Oikia 34 BIS	120	1
		AD-R13	Oikia 34	88	1
		AD-R14	Oikia 917	266	1
	Actuación integrada	AI-R01	San Jose	1.125	10
		AI-R02	Arritokieta	1.050	10
		AI-R03	Erribera	1.464	14
		AI-R04	Estazioa A	1.329	20
		AI-R05	Estazioa B	1.305	10
		AI-R06	Urola plaza - Guascor	36.870	138
		AI-R07	Aita Mari	16.628	160
		AI-R08	Oikia	1.985	14
Plan Especial	PE-R01	Errementerikoa	7.207	144	
Urbanizable sectorizado	Actuación integrada	AI-R09	Puntanoeta	20.951	150
		AI-R10	Narondo	13.304	92
Suelo urbano no consolidado	Planeamiento en desarrollo	APD-R01	Torreaga	18.413	249
		APD-R02	Juan Belmonte 4.1	865	16
Juan Belmonte 4.2	412		8		

Relación de los ámbitos residenciales, superficie y número de viviendas.

3.2.2. Propuestas para actividades económicas

La propuesta del Plan General sobre actividades económicas se plantea en tres ámbitos concretos. Por un lado, la continuidad en el desarrollo de los ámbitos procedentes del planeamiento anterior, por otro la propia actividad prevista que acompaña a las actuaciones de naturaleza residencial y, finalmente, a modo de reserva, se prevén suelos para uso mayoritario de actividad económica en suelo urbanizable no sectorizado a iniciar en caso de que exista demanda.

Ámbitos de planeamiento incorporado			Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado		
Código	Nombre	Superficie	Código	Nombre	Superficie
AC-AE03	Oikiako industrialdea	131.690 m ²	PS-M01 (uso mixto)	Narrondo (Txikiardi)	41.982 m ²
APD-AE01	Igartza	66.917 m ²	PS-AE01	Bialea-I	46.937 m ²
			PS-AE02	Bialea-II	14.747 m ²

Relación de los ámbitos de planeamiento incorporado y de suelo urbanizable no sectorizado para actividades económicas.

3.2.3. Otras propuestas de ordenación

Sobre SNU plantean otros ámbitos con ordenación particular y de dotaciones públicas.



Localización de otras propuestas sobre suelo no urbanizable.

Código	Nombre	Superficie (m²)
Ámbitos con ordenación particular		
AOP-02	Ekiola	19.523
AOP-03	Playa y Duna de Santiago	122.715
AOP-05	Santa Lucia	3.425
AOP-06	Basusta	27.878
Actuación de dotaciones públicas		
AEDP-03	Bidegorri Guascor-Playa Santiago	610
AEDP-04	Bidegorri Zumaia-Polígono Joxe Mari Korta	10.178
AEDP-05	Pasarela Polígono Joxe Mari Korta	936
AEDP-06	Adecuación trazado de Bidegorri	235
AEDP-07	Bidegorri Zumaia-Zestoa	4.300
AEDP-08	Talaimendirako bidea	374
AEDP-09	Camino a zona industrial Oikia	330
AEDP-10	Piscina natural	2.259

Relación de otras propuestas sobre suelo no urbanizable

3.2.4. Propuesta de zonificación en suelo no urbanizable

El PGOU establece una propuesta de zonificación global basada en las siguientes categorías en el suelo no urbanizable:

- Zonas de Especial Protección:
 - o Espacios naturales protegidos declarados
 - o Especial protección estricta
 - o Humedales naturales
 - o Hábitats de interés comunitario prioritario
 - o Especial protección genérica
- Protección de aguas superficiales
- Zona de mejora ambiental
 - o Mejora ambiental
- Zona forestal
 - o Forestal
- Zona agroganadera y campiña
 - o Agroganadera y campiña. Alto Valor Estratégico
 - o Agroganadera y campiña. Paisaje Rural de Transición

4. ANÁLISIS DE LAS INTERACCIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS

Durante la redacción del Estudio Ambiental Estratégico se han analizado los siguientes Planes y Programas de orden supramunicipal:

- Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta)
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal
- Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral
- Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV
- Plan Territorial Sectorial de Residuos Urbanos de Gipuzkoa
- Plan Territorial Sectorial de Energías renovables
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027)
- Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2022-2027)
- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Tramo Litoral Deba-Zumaia
- Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020) y V Programa Marco Ambiental 2030
- Estrategia de Protección del Suelo de Euskadi 2030
- Plan Forestal Vasco (1994-2030)
- Estrategia del Cambio Climático del País Vasco. KLIMA 2050
- Plan de transición energética y cambio climático de Euskadi (2021-2024)
- Estrategia de Sostenibilidad Energética de Gipuzkoa 2050
- Plan Foral Gipuzkoa Energía
- Programa de Desarrollo Rural (PDR 2014- 2020)
- Programa de Desarrollo Rural Comarcal (2015-2020). Urola Kosta
- Plan General de Suelos Contaminados del País Vasco
- Estrategia Energética de Euskadi 2030
- III Plan General de Carreteras del País Vasco
- Plan de Acción de la Agenda Local 21 de Zumaia
- Plan Estratégico "Biharko Zumaia Boga". 2015-2025
- Análisis de las NNSS o PGOU vigentes en los municipios limítrofes (Udalplan 2021): Deba, Aizarnazabal, Zestoa y Getaria

5. ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN AMBIENTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Zumaia se ubica al norte de Gipuzkoa y pertenece a la comarca del Urola Kosta. Tiene una superficie de 11,13 km² y cuenta con una población de 10.054 habitantes, 5.085 mujeres (50,6%) y 4.969 hombres (49,4%) (Eustat, 2023). Limita al norte con el mar Cantábrico, al oeste con Deba y Zestoa, al sur con Aizarnazabal y al este con Getaria.

Con objeto de poder valorar la repercusión ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia, se han analizado, con distintos niveles de profundización según su relevancia en el ámbito de estudio, los siguientes aspectos:

- Clima
- Sustrato geológico
- Geomorfología
- Geotecnia
- Hidrogeología
- Hidrología
- Edafología
- Vegetación, usos del suelo
- Flora y fauna
- Paisaje
- Hábitats de Interés Comunitario, otros espacios y especies protegidas
- Corredores ecológicos
- Riesgos ambientales
- Otros aspectos de índole ambiental (cambio climático, servicios de los ecosistemas, calidad del aire, ruido, suelos contaminados, etc.)

5.1. Síntesis de calidad ambiental

A modo de conclusión del análisis ambiental efectuado, se realiza a continuación una valoración ambiental del suelo no urbanizable o no ocupado actualmente por las infraestructuras urbanas, describiendo además las áreas, ecosistemas y hábitats de mayor interés para la conservación y las áreas más frágiles del municipio.

Biotopo protegido Tramo Litoral Deba-Zumaia

Ocupa casi toda la franja costera municipal (106 ha) y presenta elementos de valor geológico, paisajístico y naturalístico muy destacados donde debería predominar el criterio de conservación, aunque también podría acoger actividades de ocio.

Geoparque de la Costa Vasca

Todo el municipio está incluido en este espacio, estando parte del área terrestre del Geoparque en espacios naturales (Red Natura 2000 y Biotopo Protegido).

Ría de Urola (ZEC)

Este espacio incluido en la Red Natura 2000 conserva una representación del paisaje estuarino, incluyendo una notable variedad de ambientes. En los bordes de la ría existen comunidades de marisma junto a juncales halófilos. Asimismo, es un lugar de importancia para el reposo y alimentación de muchas aves migratorias. Por su gran interés naturalístico debe predominar el criterio de conservación, aunque también puede ser susceptible de acoger determinadas actividades de ocio.

Formaciones vegetales de especies autóctonas

Los bosques de frondosas autóctonos presentes en Zumaia se corresponden principalmente con robledal acidófilo que ocupan alrededor del 6% de la superficie municipal. En menor medida se encuentra el encinar cantábrico (5,6% de la superficie municipal).

Hábitats de interés comunitario prioritario

Entre los hábitats de interés comunitario inventariados en Zumaia, 4 están catalogados de interés prioritario. Estos hábitats se corresponden con las dunas costeras fijas con vegetación herbácea (2130*); brezales secos atlánticos costeros de *Erica vagans* (4040*); prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos, cuando haya importantes orquídeas (6210*) y alisedas y fresnedas (91E0*). El más abundante es el denominado 6210* prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos, prioritario si presenta importantes orquídeas.

Fauna y flora amenazada

Podrían estar presentes varias especies en Peligro de Extinción. Por un lado, el visón europeo, que cuenta con un plan de gestión para Gipuzkoa (ver apartado 3.8.1). Por otro lado, hay tres especies de flora con planes de recuperación en el entorno de la marisma del Urola (*Chamaesyce peplis*, *Limonium humile* y *Zostera noltii*).

Suelos de alta capacidad agrológica

Destacan como suelos de mayor calidad agrológica los identificados en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (mapa nº23) como "Agroganadero: Alto Valor Estratégico" en los que se prioriza el uso agrario. Estos suelos se localizan principalmente en los fondos de valle, destacando las superficies de Basusta, Gorostiaga, Oikia Aritxulegi y Amezmeni. Ocupan en total una superficie de 198 hectáreas, el 17,8% del municipio.

5.2. Unidades ambientales y paisajísticas homogéneas

El Término Municipal de Zumaia se puede dividir en las siguientes 7 unidades:

Núcleo urbano y área periurbana

Esta unidad se corresponde con el núcleo de población principal, los barrios Narrondo y Txikierdi, así como el puerto deportivo, el polígono industrial de Bedua y los astilleros Balenciaga. Se trata del entorno con mayor capacidad de acogida para los usos humanos: vivienda, industria, ocio, servicios, cultura, turismo, etc.

Núcleo rural

Incluye los núcleos de Oikia, Artadi y la zona de Urteaga, con caseríos y viviendas unifamiliares, en muchos casos, asociados a la actividad agraria y, en el caso de Oikia, también con bloques de vivienda de baja altura. El uso del suelo, se ha basado tradicionalmente en la actividad agraria del caserío y la ganadería extensiva, si bien ese uso ha ido disminuyendo. Su capacidad de acogida está relacionada con la vivienda y las actividades agroganaderas, pudiendo albergar pequeños desarrollos urbanísticos o industrias agropecuarias. También podría acoger usos como equipamientos y turismo, siempre y cuando se trate de colmatar las tramas urbanas existentes sin que supongan nuevas ocupaciones de suelo agrario.

Industrial diseminado

Se trata del polígono industrial Jose Maria Korta y el entorno de las empresas Siemens y Xey en Oikia. Es una unidad completamente antropizada, en la que la capacidad de acogida se corresponde con los usos industriales.

Campiña agroforestal atlántica

Es la unidad de mayor extensión, donde los prados son mayoritarios. Se caracteriza por presentar un paisaje agrario con caseríos dispersos entre arbolado autóctono (encinar y bosque mixto de frondosas), plantaciones forestales, frutales y cultivos. El uso del suelo, basado tradicionalmente en la actividad agraria del caserío y la ganadería extensiva, crea un mosaico agroforestal heterogéneo de gran valor estético, que se va perdiendo debido al abandono paulatino de la agricultura y al avance de las repoblaciones forestales aportando una gran monotonía y homogeneidad. Varios tramos de las márgenes del Urola presentan vegetación bien conservada.

Acantilado

Se corresponde con la práctica totalidad de la franja costera de Zumaia. Cuenta con un alto valor natural y paisajístico debido a las formaciones geológicas y geomorfológicas.

Fluvial

Se corresponde con la ría del Urola hasta el puente de la N-634. Buena parte de esta unidad cuenta con una vegetación bien conservada, que le confieren un mayor valor naturalístico y paisajístico.

Playa

Se corresponde con las playas de Itzurun y Santiago, así como parte de la zona de marismas, entre ésta última y el puerto deportivo. También es una unidad de gran interés naturalístico y paisajístico donde, aunque predomine el criterio de conservación, también podría acoger actividades ligadas al sector terciario de baja intensidad (turismo, deporte, etc.).

6. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE RAZONABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

6.1. Alternativa 0 o de "no actuación"

Esta opción consistiría en mantener la ordenación existente en las NNSS vigentes que fueron aprobadas definitivamente el 17 de febrero de 2004 y su normativa publicada el 6 de febrero de 2006 (BOG nº24). Hasta la fecha actual se han aprobado definitivamente 6 modificaciones a este documento.

<i>Superficies totales (hectáreas) y % respecto al total de la superficie municipal</i>			
Suelo urbano y urbanizable	Residencial	81,47 ha	7,63%
	AAEE	63,56 ha	5,95%
Sistemas Generales		135,39 ha	12,68%
Suelo no urbanizable		787,58 ha	73,74%
TOTAL		1.068,00 ha	

Reparto de la superficie según el planeamiento vigente. Fuente: Udalplan 2023

6.2. Alternativas consideradas

En general, el PGOU de Zumaia propone muy pocas determinaciones que supongan la colonización de nuevos suelos rurales y/o naturales para uso residencial. En este contexto, es preciso mencionar que se propuso, ya en el documento de Avance, no incorporar al modelo una gran superficie para uso residencial (BIZ-ZUM 10, BIZ-ZUM 11, BIZ-ZUM 12, BIZ-ZUM 13, BIZ-ZUM 15, BIZ-ZUM 17, BIZ-ZUM 18, BIZ-ZUM 19, BIZ-ZUM 20, BIZ-ZUM 25) de aproximadamente 15 ha. Ahora, se desestiman además los siguientes ámbitos: BIZ-ZUM 14 (1.844m²), BIZ-OIK 01 (5.563 m²), BIZ-ZUM 16

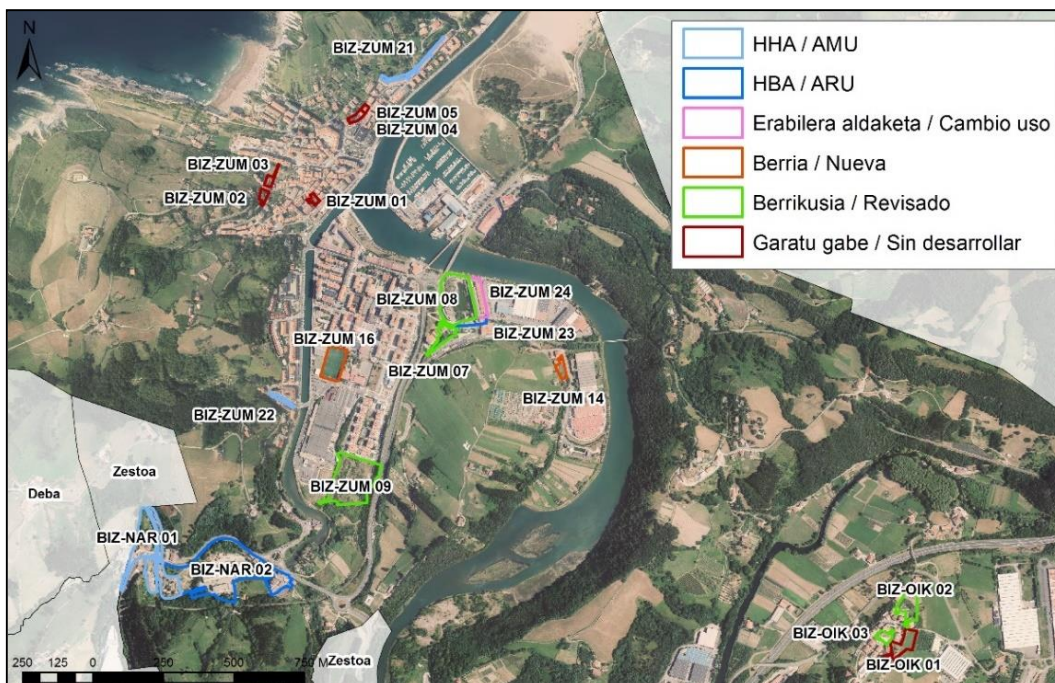
(se modifica). En actividades económicas, se desestima J-KOR 01, JE-ZUM 01 (se modifica considerablemente, creando tres ámbitos discontinuos (terciario y residencial)), aunque se siguen planteando nuevas superficies de suelo para actividades económicas en suelo actualmente no urbanizable (aprox. 6 ha).

DENOMINACIÓN AVANCE			DENOMINACIÓN APROBACIÓN INICIAL				Estimación de la Propuesta
Código	Superficie (m ²)	Nº viviendas	Código	Nombre	Superficie (m ²)	Nº Viviendas	
BIZ-ZUM-02	1.196	3	AI-R01	San Jose	1.125	10	Estimada
BIZ-ZUM-03	1.070	4	AI-R02	Arritokieta	1.050	10	Estimada
BIZ-ZUM-01	913	13	AI-R03	Erribera	1.464	14	Estimada
BIZ-ZUM-07	3.700	22	AI-R04	Estazioa A	1.329	20	Estimada
BIZ-ZUM-23	2.134	20	AI-R05	Estazioa B	1.305	10	Estimada
BIZ-ZUM-24	4.393	35	AI-R06	Urola plaza - Guascor	36.870	138	Estimada
BIZ-ZUM-16	7.655	60	AI-R07	Aita Mari	16.628	160	Estimada
BIZ-OIK-03	1805	16	AI-R08	Oikia	1.985	14	Estimada
BIZ-OIK-02	5.782	20	PE-R01	Erremitterikoa	7.207	144	Estimada
BIZ-ZUM-09	22.641	135	AI-R09	Puntanoeta	20.951	150	Estimada
BIZ-NAR-01	27.139	0 (AMU)	AI-R10	Narrondo	13.304	92	Estimada
BIZ-ZUM-08	22.915	228	APD-R01	Torreaga	18.413	249	Estimada
BIZ-ZUM-04	1.322	16	APD-R02	J. Belmonte 4.1	865	16	Estimada
BIZ-ZUM-05	511	8		J. Belmonte 4.2	412	8	Estimada
BIZ-OIK-01	5.563	16					Desestimada
BIZ ZUM-14	1.844	15					Desestimada
BIZ-ZUM-21	1.877	0 (AMU)					Desestimada
BIZ-ZUM-22	1.030	0 (AMU)					Desestimada

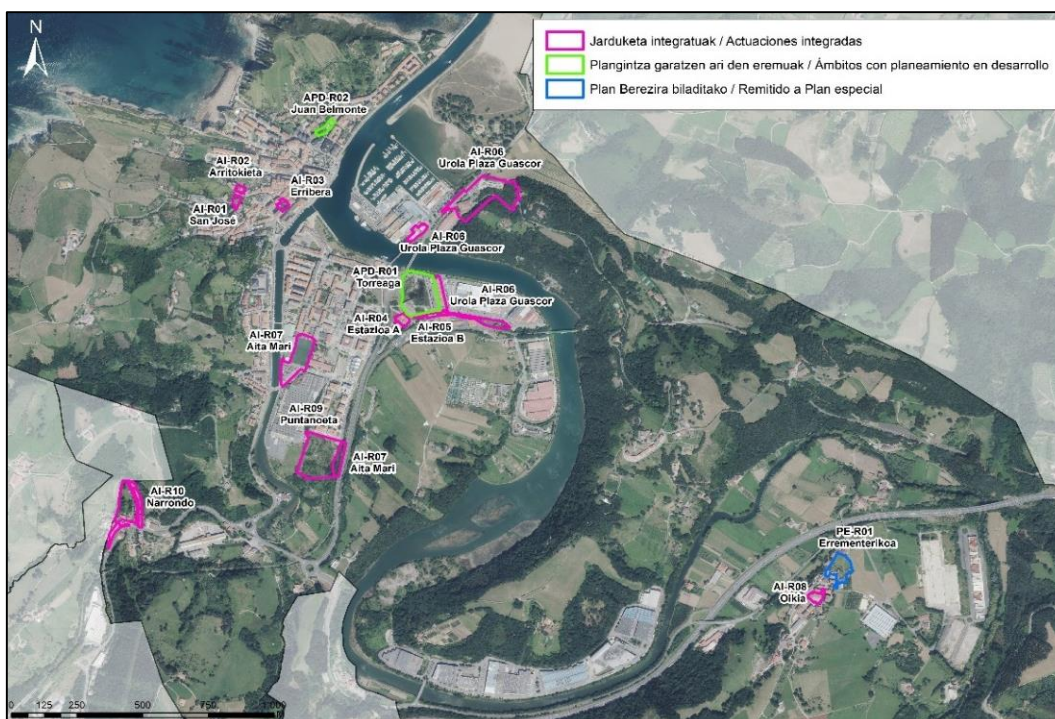
*AMU: Áreas de Mejora Urbana

Correspondencia en la denominación de los ámbitos residenciales entre las fases de Avance y Aprobación Inicial.

6.2.1. Alternativas residenciales



Alternativas Residenciales propuestas en la Fase de Avance

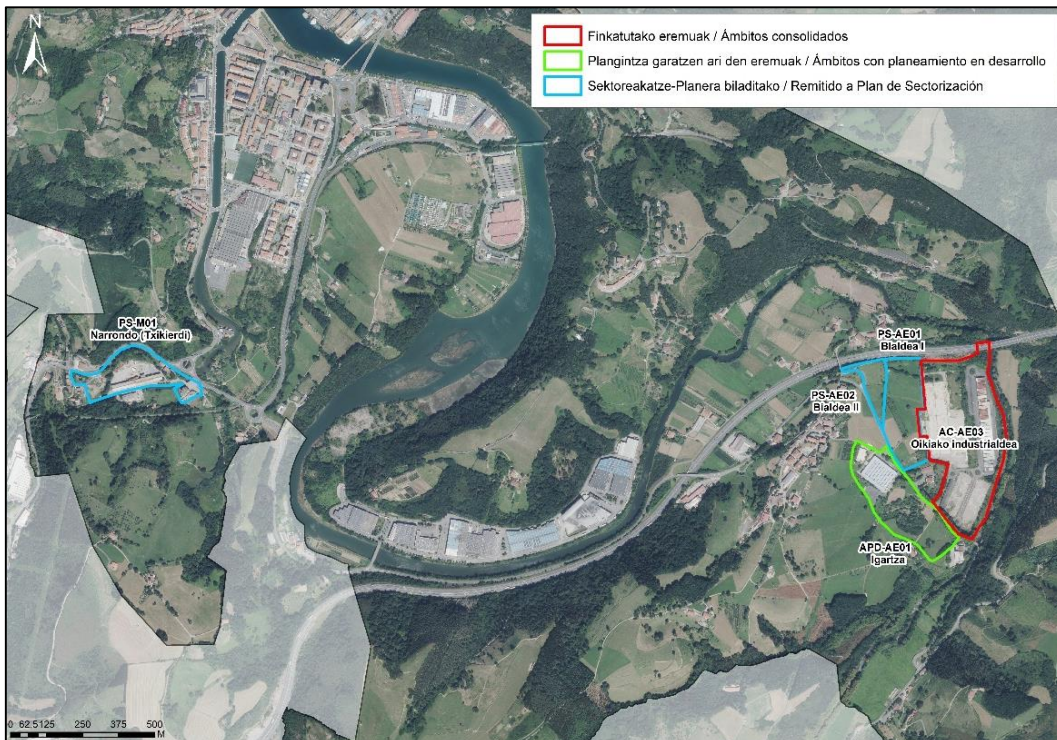


Alternativas Residenciales propuestas en el PGOU con su nueva denominación

6.2.2. Alternativas de actividades económicas



Alternativas para Actividades Económicas propuestas en la Fase de Avance



Actividades Económicas propuestas en el PGOU con su nueva denominación

DENOMINACIÓN AVANCE		DENOMINACIÓN APROBACIÓN INICIAL		Propuesta	
Código	Superficie (m ²)	Código	Superficie (m ²)		
JE-OIK 01	131.690	AC-AE03 Oikiako industrialdea	131.690	Actividad económica	Planeamiento incorporado
JE-OIK 02	66.726	APD-AE01 Igartza	66.917	Actividad económica	Planeamiento incorporado
JE-OIK-03	46.937	PS-AE01 Bialea I	46.937	Actividad económica	Nuevo Plan Sectorización
JE-OIK 04	14.747	PS-AE02 Bialea II	14.747	Actividad económica	Nuevo Plan Sectorización
BIZ-NAR-01	50.164	PS-M01 Narrondo (Txikiardi)	41.982	Mixto Act. Económica y Residencial	Plan Sectorización
JE-ZUM 01	11.010	AI-R06 Urola Plaza - Guascor	36.870	Mixto Residencial y Act.Económica	Actuación integrada
EL-KOR 01	18.954	ELSO-12 Polígono Korta	17.330	S.G. Espacios Libres	Incluido en AC-AE04
JE-KOR 01	1.054			Dotacional	Desestimado

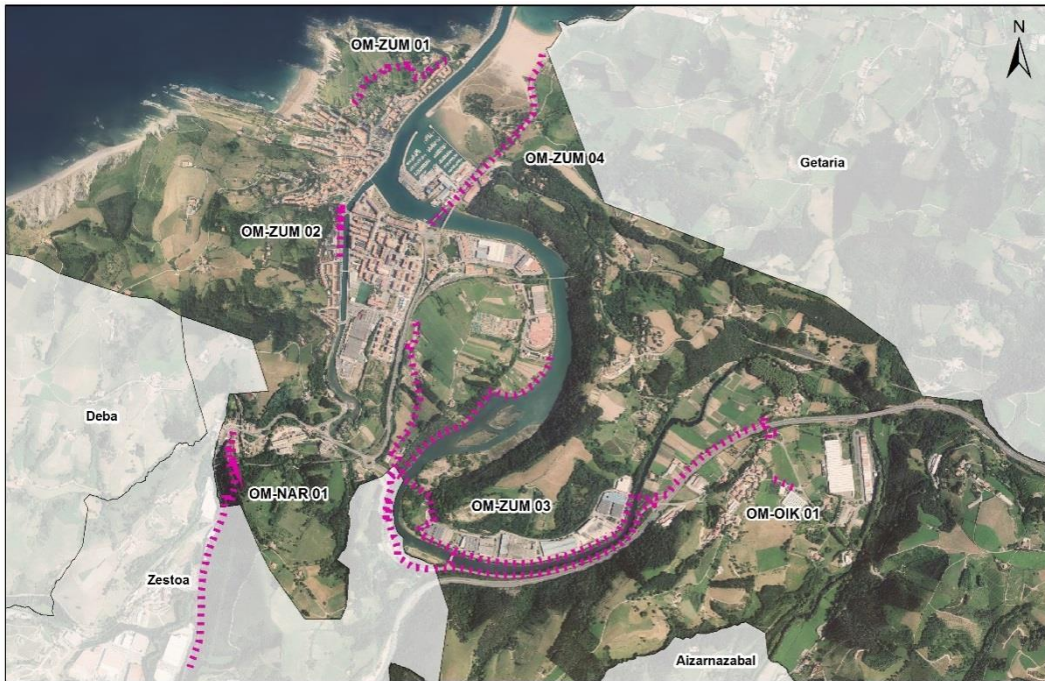
Correspondencia en la denominación de los ámbitos de Actividades Económicas entre las fases de Avance y Aprobación Inicial

Los ámbitos AI-R06 y PS-M01 son mixtos, y recogen usos residenciales y de actividades económicas. Para el AI-R06 se propone una mayor superficie residencial (se recoge como ámbito residencial en el apartado anterior), mientras que el PS-M01 se remite a plan de sectorización. La propuesta EL-KOR 01 de la fase de Avance para la que se proponía un huerto solar, queda finalmente integrada en el AC-AE04 Polígono Korta (ámbito consolidado de actividades económicas) como un Espacio Libre (ELSO-12) dentro del Sistema General de Espacios Libres en el modelo del PGOU.

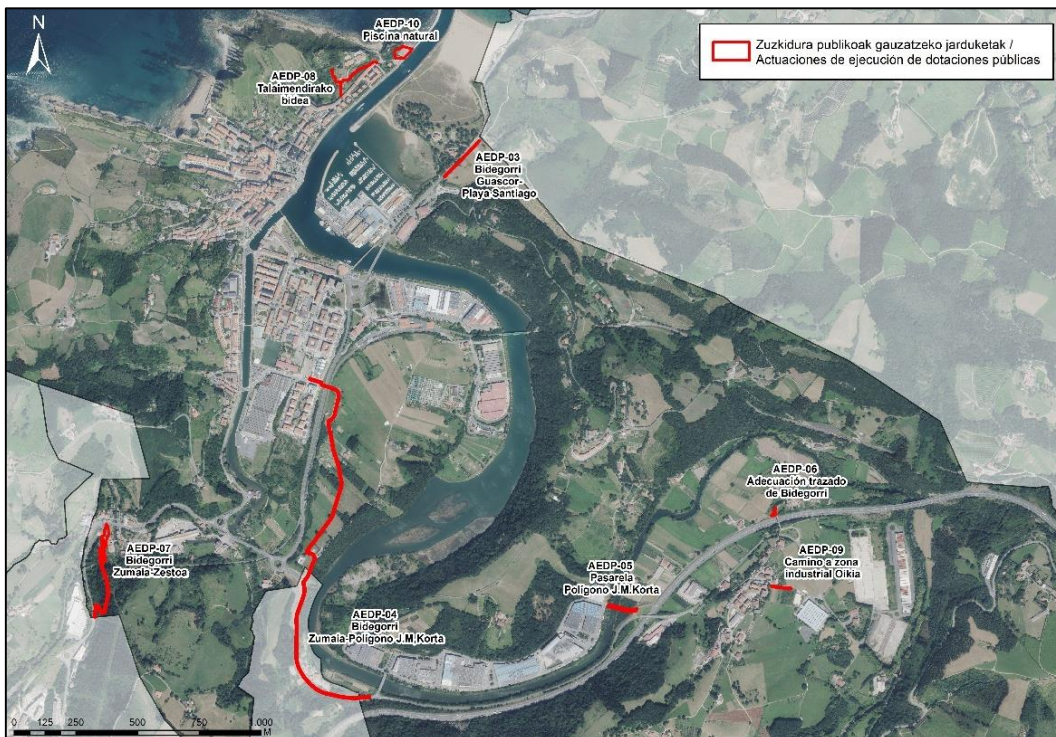
6.2.3. Otras propuestas de ordenación

El Plan General propone una serie de actuaciones dotacionales relacionadas, principalmente, con la movilidad alternativa.

La propuesta del Plan General en la fase de Aprobación Inicial recoge las actuaciones del Avance OM-ZUM 01, OM-ZUM 03, OM-ZUM 04, OM-NAR 01, OM-OKI 01 Y EK-ZUM 06, con algunos cambios. El principal es el cambio en el trazado de la propuesta OM-ZUM 03 y su división en diferentes actuaciones.



Propuestas de ejecución de alternativas de dotaciones en la fase de Avance



Propuestas de ejecución de dotaciones en la fase de Aprobación Inicial

DENOMINACIÓN AVANCE			DENOMINACIÓN APROBACIÓN INICIAL			
Código	Superficie (m ²)	Longitud (m)	Código	Nombre	Superficie (m ²)	Longitud (m)
OM-ZUM 04	-	920	AEDP-03	Bidegorri Guascor-Playa Santiago	610	-
OM-ZUM 03	-	6.944	AEDP-04	Bidegorri Zumaia-Polígono Joxe Mari Korta	10.178	-
			AEDP-05	Pasarela Polígono Joxe Mari Korta	936	-
			AEDP-06	Adecuación trazado de Bidegorri	235	-
OM-NAR 01	-	624	AEDP-07	Bidegorri Zumaia-Zestoa	4.300	-
OM-ZUM 01	-	646	AEDP-08	Talaimendirako bidea	374	-
OM-OKI 01	-	160	AEDP-09	Camino a zona industrial Oikia	330	69
EK-ZUM 06	2.116		AEDP-10	Piscina natural	2.259	
BI-OIK 02	-	129	Desestimada			
BI-ZUM 05	-	83	Desestimada			

Correspondencia en la denominación de las dotaciones públicas entre las fases de Avance y Aprobación Inicial

7. ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS PROPUESTAS DEL PGOU

7.1. Ámbitos residenciales

Los ámbitos residenciales finalmente considerados en el modelo de ordenación del PGOU de Zumaia y que se analizan ambientalmente se muestran en la siguiente tabla.

Código	Nombre	Superficie (m ²)	Nº viviendas
AI-R01	San Jose	1.125	10
AI-R02	Arritokieta	1.050	10
AI-R03	Erribera	1.464	14
AI-R04	Estazioa A	1.329	20
AI-R05	Estazioa B	1.305	10
AI-R06	Urola plaza -Guascor	36.870	138
AI-R07	Aita Mari	16.628	160
AI-R08	Oikia	1.985	14
PE-R01	Errementerikoa	7.207	144
AI-R09	Puntanoeta	20.951	150
AI-R10	Narrondo	13.304	92
APD-R01	Torreaga	18.413	249
APD-R02	Juan Belmonte 4.1	865	16
	Juan Belmonte 4.2	412	8

AI-R01 San José

Nº Viviendas: 10

Superficie: 1.125 m²

Se plantea la construcción de 10 viviendas colectivas, así como generar un espacio común accesible. También se pretende disminuir el impacto visual desde el convento, además de preservar las vistas hacia el mismo. Se trata de suelo urbano no consolidado. Dentro de este ámbito existen construcciones de pequeñas dimensiones, así como huertas y vegetación ornamental.

AI-R02 Arritokieta

Nº Viviendas 10

Superficie: 1.050 m²

Se plantea la construcción de vivienda colectiva con una volumetría acorde al entorno con un total de 10 viviendas en suelo urbano no consolidado. En el límite sur hay varias viviendas, mientras que el resto de la superficie está ocupada por huertas y prados y puntuales pies arbóreos y arbustivos. Las condiciones para la construcción son muy desfavorables en el límite norte, por problemas de capacidad portante y asientos.

AI-R03 Erribera

Nº Viviendas: 14

Superficie: 1.464 m²

Se plantea un bloque de vivienda colectiva (en total con la construcción de 14 viviendas), además de la conexión accesible mediante ascensor y pasarelas de la calle Erribera con Olazabal Idazkaria (y, por extensión, con la Plaza Foruen enparantza y el espacio libre planteado en el Antiguo mercado), la ampliación y reordenación del espacio libre existente en la parte trasera. Es un ámbito ya antropizado, rodeado de bloques de viviendas. La vegetación existente se corresponde con especies de jardinería y ruderal. El PTS de Zonas Húmedas inventaría la zona sur dentro del humedal "Ría del Urola".

Las condiciones para la construcción son muy desfavorables en la mitad sur por problemas de inundación (periodo de retorno de 500 años), capacidad portante y asientos. La zona tiene riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años), quedando el ámbito fuera de la Zona de Flujo Preferente (ZFP).

AI-R04 Estazioa A

Nº Viviendas: 20

Superficie: 1.329 m²

Se trata de un ámbito de regeneración y mejora de la trama urbana existente. Se plantea un nuevo bloque de vivienda colectiva libre con 20 viviendas en suelo urbano no consolidado. Este ámbito está ocupado por varios bloques de viviendas al norte y huertas y arbolado en el resto de la superficie, junto con chabolas. Presenta unas pendientes moderadas que disminuyen hacia el norte (entre el 2 y el 20%).

Las condiciones para la edificación son muy desfavorables por problemas de capacidad portante y asentamientos. Con respecto al ruido, la parte sur de este ámbito se encuentra dentro de la zona de servidumbre acústica de la red ferroviaria.

AI-R05 Estazioa B

Nº Viviendas: 10

Superficie: 1.305 m²

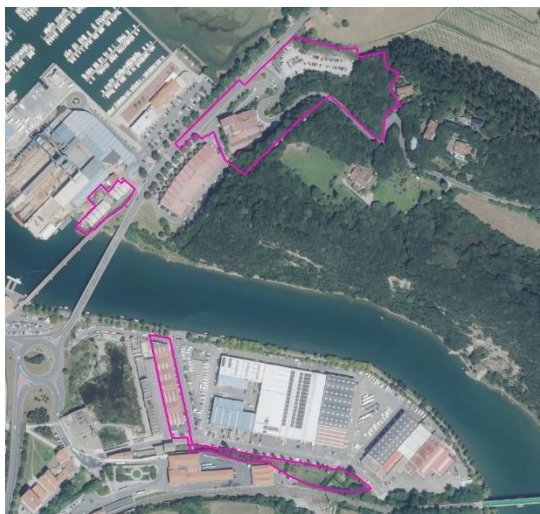
Este ámbito se encuentra ocupado por varios bloques de viviendas de cierta antigüedad, y un solar, con carencias puntuales de urbanización y necesidades de intervención en la edificación. Se trata de un ámbito de regeneración en el que se plantea la consolidación de parte de la edificación residencial existente (2 de los bloques) junto con la desaparición de un par de piezas existentes y un par de nuevas edificaciones de uso residencial y de actividad económica. Están previstas 10 viviendas nuevas.

Existe riesgo de inundabilidad para los tres periodos de retorno en la mitad norte de este ámbito. Las condiciones para la construcción son muy desfavorables por problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asentamientos. Las pendientes son inferiores al 15%. Parte de la superficie se encuentra dentro la zona húmeda de la ría del Urola.

AI-R06 Urola Plaza Guascor
Residencial y actividades económicas - mixto

Nº Viviendas: 138

Superficie: 36.870 m²



Se trata de un ámbito discontinuo dividido en tres partes. En la zona próxima a Urola plaza se plantea el cambio de uso a residencial.

En la zona antiguamente ocupada por Guascor y el actual trazado viario Artadi, se propone una nueva unidad edificatoria para actividades económicas mixtas. Asimismo, se plantea un nuevo aparcamiento. También se plantea la realización de una rotonda en el tramo

de la N-634 adyacente al sistema general portuario.

En la ladera del monte Flores destaca una gran mancha de encinar cantábrico, considerado hábitat de interés comunitario (9340) y que se propone como espacio libre a conservar y potenciar mediante replantaciones. El resto de vegetación del ámbito se corresponde con especies de arbustos y árboles ornamentales, junto con vegetación ruderal.

El límite norte del ámbito se encuentra junto al arroyo Santiago y existe riesgo de inundación (para los tres periodos de retorno) en la zona más próxima al cauce. Según el PTS de Zonas Húmedas este cauce y su entorno forman parte de la zona húmeda de la ría del Urola y categoriza la zona nororiental como zona agroganadera y campiña.

En la zona de Urola Plaza existe riesgo de inundabilidad para los tres periodos de retorno (10, 100 y 500 años), aunque el ámbito queda fuera de la Zona de Flujo Preferente (ZFP), existiendo unas condiciones para la edificación muy desfavorables al norte y en la zona más próxima a la carretera N-634 por problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asientos. Las pendientes más acusadas se encuentran al sur y este del sector (entre el 10 y el 35%).

Existen varias parcelas inventariadas como emplazamientos contaminantes según el "Inventario de suelos potencialmente contaminados" (2022). Por otro lado, en la zona usada como aparcamiento, junto a Guascor, hay una zona degradada con vertidos de escombros y de otra índole.

AI-R07 Aita Mari

Nº Viviendas: 160

Superficie: 16.628 m²

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 núcleo urbano (el otro es Torreaga). Se contempla la construcción de 160 viviendas. 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. Se propone una zona de aparcamiento sobre rasante al sur del ámbito. El ámbito se encuentra en un entorno urbanizado. Las condiciones para la edificación son muy desfavorables por problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asentos. La práctica totalidad de la superficie presenta riesgos de inundación en el periodo de retorno de 500 años.

AI-R08 Oikia

Nº Viviendas: 14

Superficie: 1.985 m²

Se plantea la posibilidad de ejecutar un par de bloques de vivienda colectiva (14 viviendas en total), y la conexión del viario actual con el viario que une la Iglesia y la nueva escuela, mediante un viario de coexistencia peatonal-rodado. Está ocupado por una zona de aparcamiento y césped, así como varios ejemplares de frondosas caducas de porte mediano.

PE-R01 Errementerikoa

Nº Viviendas: 144

Superficie: 7.207 m²

El planeamiento prevé 144 viviendas mediante el desarrollo y ejecución de Plan Especial. Este ámbito se encuentra ocupado por varios edificios de pequeñas dimensiones, un vial, huertas, prados y plantaciones de frutales. Según el PTS Agroforestal, una superficie 1.067 m² se corresponde con suelos de Alto Valor Estratégico. Respecto al ruido, el estudio de afección acústica que acompaña al PGOU señala un incumplimiento puntual de los OCA.

AI-R09 Puntanoeta

Nº Viviendas: 150

Superficie: 20.951 m²

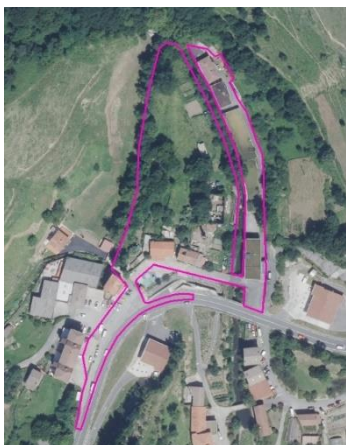
Se plantea el traslado del campo de fútbol, posibilitando así la construcción de 150 viviendas.

En relación a la vegetación presente en el ámbito, se trata principalmente de vegetación arbórea y arbustiva pionera que ha ido colonizando la zona (sauces, avellanos, etc.) así como abundante vegetación ruderal e invasora, en la que destaca el plumero de la Pampa.

Aunque queda situado fuera de la delimitación del ámbito, al sur se encuentra una mancha arbórea con especies autóctonas de interés. Con respecto a la inundabilidad, la superficie del ámbito afectada es muy reducida para el periodo de retorno de 500 años. Prácticamente toda la superficie del ámbito tiene un emplazamiento de suelos potencialmente contaminados de tipo industrial (código 20081-00011). Con respecto al ruido, la zona este del ámbito se encuentra parcialmente bajo la zona de servidumbre acústica del tren.

AI-R10 Narrondo

Nº Viviendas: 92

Superficie: 13.304 m²

La actuación pretende reforzar el núcleo urbano. Para ello se plantea unas filas de vivienda colectiva en bloque, con la construcción de un total de 92 viviendas nuevas. Parte de la zona presenta un aspecto degradado. En lo que a vegetación se refiere, se encuentra una zona de lastonares y pastos del Mesobromion (Hábitats de Interés Comunitario Prioritario, código 6210*). De norte a sur hay una franja de setos y pies arbóreos y arbustivos autóctonos. El arroyo Arroa (Larraondo) atraviesa todo el ámbito, en parte soterrado y con escasa naturalidad. Existe riesgo

de inundación (ARPSI ES017-GIP-URO-01) para los tres periodos de retorno (10, 100 y 500 años). El Plan de Gestión del visón europeo identifica este cauce como Área de Especial Interés.

Existe un emplazamiento inventariado como suelo potencialmente contaminado suroeste del ámbito, de tipo industrial (código 20081-00020). Según los mapas de ruido de carreteras, la zona sureste del ámbito se encuentra bajo la afección del ruido de la carretera N-634.

APD-R01 Torreaga

Nº Viviendas: 249

Superficie: 18.413 m²

La ordenación del ámbito se remite a la modificación de las NNSS vigentes y al programa de Actuación Urbanística y se establece un total de 249 viviendas.

En este sector existen dos emplazamientos potencialmente contaminados y en su conjunto constituye una zona muy degradada. En lo que a inundabilidad se refiere, excepto el este y sureste del ámbito, existe riesgo de inundación para los tres periodos de retorno (10, 100 y 500 años), aunque queda fuera de la ZFP (Zona de flujo preferente).

APD-R02 Juan Belmonte

Nº de viviendas: 24

Superficie: 1.277 m²

Se trata de un ámbito ya antropizado, ocupado por varios edificios. Se plantea la construcción de un total de 24 viviendas. En relación a la vegetación existente en el entorno, se trata de vegetación y pies arbóreos ornamentales. El ámbito es próximo al cauce de la Ría del Urola y existe un pequeño riesgo de inundación al norte del ámbito para el periodo de retorno de 500 años. Las condiciones para la construcción son favorables en todo el ámbito.

7.2. Actividades económicas

Código	Nombre	Superficie (m ²)	Tipo de propuesta
AC-AE03	Oikiako industrialdea	131.690	Planeamiento incorporado
APD-AE01	Igartza	66.917	Planeamiento incorporado
PS-AE01	Bialea I	46.937	Remitido a Plan de Sectorización
PS-AE02	Bialea II	14.747	Remitido a Plan de Sectorización
PS-M01	Narrondo (Txikierdi)	41.982	Remitido a Plan de Sectorización

AC-AE03 Oikiako industrialdeaSuperficie: 131.690 m²

Se trata de un polígono para actividades económicas industriales sin terminar de desarrollar, aunque parte de él ya está completamente urbanizado. Está ocupado por varios pabellones industriales, parte de ellos en estado de abandono, al igual que gran parte de la zona todavía sin desarrollar.

La vegetación de mayor interés se encuentra en la ribera del Urola, que se corresponde, según la cartografía ambiental con plantaciones de plátanos y fresneda ribereña eurosiberiana (al norte), considerada hábitat de interés comunitario prioritario (91E0*). Al noroeste, hay una pequeña mancha de prados (hábitat 6510). Al oeste, en el límite de la parcela se cartografían prados, aunque en la actualidad son zonas ya artificializadas. En parte del ámbito prolifera vegetación exótica invasora (principalmente *Cortaderia selloana*).

Según el inventario de suelos potencialmente contaminados, se localizan 7 emplazamientos, todos ellos de tipo industrial. Prácticamente, toda la superficie es inundable para los tres periodos de retorno (10, 100 y 500 años), a excepción de una pequeña superficie al suroeste y al noroeste.

APD-AE01 IgartzaSuperficie: 66.917 m²

La ordenación del ámbito se remite a los documentos de planeamiento anterior que permanecen vigentes.

Es un polígono para actividades económicas industriales que no se ha terminado de desarrollar en su totalidad, ya que tiene parcelas vacantes y no se ha completado su urbanización. Según su Plan Parcial (1993), se plantea completar el polígono en la zona sur del ámbito, para unificar con el sector anterior. Este sector se encuentra en la actualidad ocupado por dos pabellones industriales y sus zonas de aparcamiento, una vivienda y huerta.

En relación a la vegetación, casi la totalidad de la parcela está compuesta por prados de siega atlánticos no pastoreados, considerado como Hábitat de Interés Comunitario (código 6510), ocupando un total de 3,77 ha plantaciones de frutales (al norte) y manchas de arbolado mixto disperso, que al parecer se han desarrollado tras el abandono de las actividades industriales que existían en esta zona. Las plantaciones de frutales y los prados contiguos a éstos se encuentran en la categoría "Alto Valor Estratégico" del PTS Agroforestal. La categoría "Paisaje Rural de Transición" se localiza al sur y se corresponde con prados, una hilera de arbolado y una zona asfaltada. Al sur, en la zona más próxima al cauce Urola, existe riesgo de inundación para los tres periodos de retorno y la Zona de Flujo Preferente se corresponde, prácticamente, con las avenidas de 10 y 100 años.

En relación a los suelos potencialmente contaminados, en este ámbito hay dos situados al norte de la parcela, ambos de tipo industrial. Los suelos potencialmente contaminados están relacionados con la antigua empresa Guascor y otra de tratamiento de madera y desinfección.

PS-AE01 Bialea I

Superficie: 46.937 m²



Este ámbito se encuentra en su mayoría ocupado por prados (hábitat de interés comunitario 6510), junto con una pequeña edificación al sur, un camino de acceso a la empresa de la parcela contigua, plantaciones de frutales en la zona central, árboles y arbustos dispersos principalmente al norte y setos autóctonos dispersos principalmente al norte. Al sur limita con un establecimiento de hotelero (agroturismo). Al norte del ámbito, según el PTS Agroforestal, se considera Paisaje Rural de Transición (1,68 ha.). El resto de la superficie de la parcela se considera como suelo de Alto Valor Estratégico (2,84 ha.).

El riesgo de inundación afecta a una superficie escasa, existiendo solo en el límite oriental, para los periodos de retorno de 500 y 100 años.

Las pendientes son moderadas (10-20%) y las condiciones para la construcción muy desfavorables al noreste por problemas de inundación, encharcamiento, capacidad portante y asientos.

PS-AE02 Bialdea IISuperficie: 14.747 m²

El ámbito se localiza continuo al anterior sector PS-I2 Bialdea. La superficie es sustancialmente menor y ocupa el territorio restante entre la autopista, carretera GI-3760 y el mencionado ámbito. Con esta ampliación, se busca dar respuesta a las necesidades a largo plazo de espacio para desarrollar actividades económicas en el municipio, aprovechando las infraestructuras ya existentes.

En esta parcela, con unas pendientes más acusadas que en el ámbito anterior (20-30%), también son mayoritarios los prados (hábitat 6510), y vegetación arbolada y arbustiva en el límite con la parcela anterior (frutales, setos autóctonos, etc.). Según el PTS Agroforestal, toda la superficie es agroganadera, al igual que en el ámbito anterior, con las categorías de Paisaje Rural de Transición (0,98 ha.) en la mitad norte y Alto Valor Estratégico (0,47 ha.) en la mitad sur.

PS-M01 Narrondo (Txikiardi)Superficie: 41.982 m²**Actividades económicas y residencial - mixto**

Se trata de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado dispuesto junto a la carretera N-634, donde se localiza un reducido asentamiento residencial junto a un emplazamiento industrial. Mediante plan de sectorización se pretende reordenar los suelos que están ocupando las

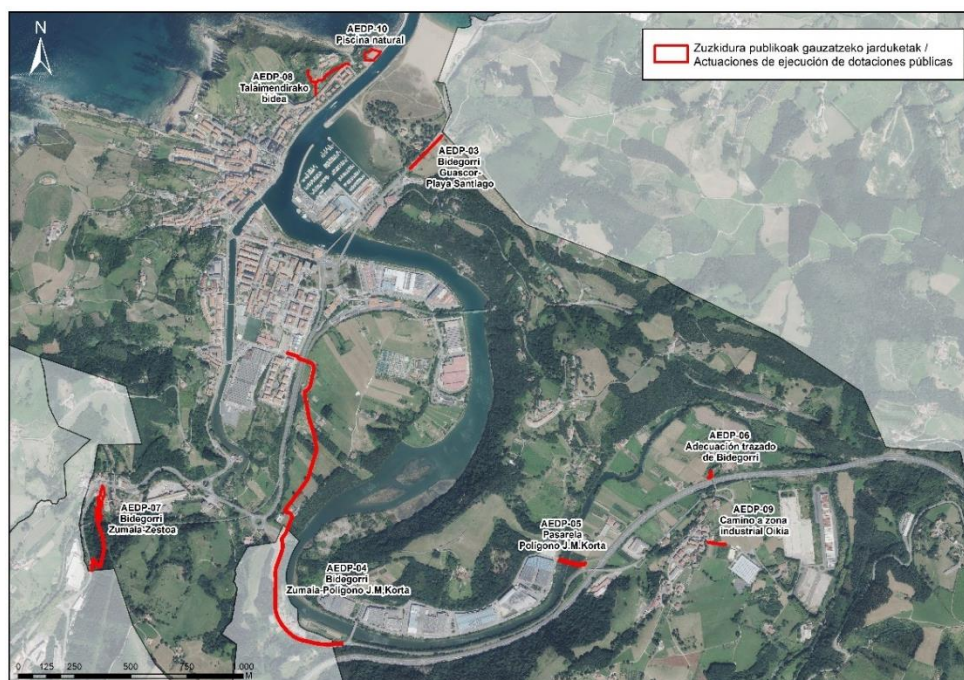
actuales instalaciones y edificaciones industriales, destinando el 85% a actividades económicas y un 15% a uso residencial. Existen varias viviendas dispersas y un puente que cruza el arroyo Narrondo. En lo que a vegetación se refiere, la zona norte entre la carretera N-634 y la actividad económica y al noroeste se encuentra una zona de arbolado mixto; al oeste existe una zona de huertas y al sur bosque acidófilo dominado por *Quercus robur*. El arroyo Narrondo (ARPSI ES017-GIP-URO-01) atraviesa el ámbito por el sur, estando en la zona central soterrado. Existe riesgo de inundación para los tres periodos de retorno (10, 100 y 500 años). La Zona de Flujo Preferente se corresponde, principalmente, con la mancha de inundación de 10 años. Uno de los criterios a implementar es la recuperación del cauce fluvial y la mejora de sus márgenes.

Existe un emplazamiento de suelo potencialmente contaminado en gran parte del ámbito. En el caso del ruido, los niveles sonoros se encuentran en el rango de 60-65 dba tanto en el periodo de día como de tarde. En el caso del periodo de noche, los niveles sonoros se encuentran entre los 50-55 dba.

7.3. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas

El Plan General propone una serie de actuaciones relacionadas con la ejecución de dotaciones públicas sobre suelo no urbanizable, basadas principalmente en la movilidad alternativa.

Código	Nombre	Superficie (m ²)
AEDP-03	Bidegorri Guascor-Playa Santiago	610
AEDP-04	Bidegorri Zumaia-Polígono Joxe Mari Korta	10.178
AEDP-05	Pasarela Polígono Joxe Mari Korta	936
AEDP-06	Adecuación trazado de Bidegorri	235
AEDP-07	Bidegorri Zumaia-Zestoa	4.300
AEDP-08	Talaimendirako bidea	374
AEDP-09	Camino a zona industrial Oikia	330
AEDP-10	Piscina natural	2.259



Propuestas de actuaciones de ejecución de dotaciones públicas

8. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE ZUMAIA

En el proceso metodológico seguido en el Estudio Ambiental Estratégico se identifican en primer lugar, las posibles alteraciones ambientales que puedan producirse debido a la ejecución de las determinaciones derivadas del Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia. En segundo lugar, se realiza una caracterización de los impactos generados de acuerdo a los atributos o conceptos técnicos definidos por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El proceso concluye con la valoración de los impactos detectados y su clasificación de acuerdo a la terminología de la mencionada Ley.

8.1. Identificación y valoración de impactos

Detectadas las determinaciones que puedan ser fuente de impactos ambientales, se procede a la identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados. Partiendo de esta información, se elabora una matriz cromática de identificación de impactos (Matriz 1) para después realizar la caracterización y la valoración final de los impactos significativos (Matriz 2).

Identificación de determinaciones inductoras de impactos y acciones asociadas

La ejecución de las diferentes determinaciones propuestas en el PGOU, llevarán previsiblemente implícitas una serie de acciones inductoras de impactos de mayor o menor magnitud. Estos impactos se manifestarán en la fase de construcción y/o en la de explotación y/o funcionamiento. Sin ánimo de exhaustividad, las acciones durante la fase de ejecución y posterior funcionamiento de las propuestas pueden ser las siguientes:

Acciones Fase de Construcción	Código	Acciones Fase de Funcionamiento	Código
Talas y desbroces	Ac-01	Presencia de nuevas zonas asfaltadas y pavimentadas	Af-01
Excavaciones y movimiento de tierras	Ac-02	Aumento alumbrado público	Af-02
Circulación de maquinaria	Ac-03	Presencia nuevas edificaciones y viales	Af-03
Generación de residuos	Ac-04	Nuevos espacios verdes/libres	Af-04
Aumento de tráfico pesado	Ac-05		
Modificación de la circulación viaria y alteración del tráfico	Ac-06		
Ocupaciones temporales durante las obras	Ac-07		
Vertidos accidentales	Ac-08		
Construcción edificios y viales	Ac-09		
Siembras y plantaciones	Ac-10		

Identificación de los elementos del medio susceptibles de ser alterados

A continuación, se identifica una relación de los componentes ambientales con sus características, cualidades y procesos asociados, que puedan verse afectados por la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia.

Componente ambiental	Elementos o propiedades ambientales	Código
Suelo	Erosión y compactación	EA-01
	Pérdida de suelo	EA-02
Hidrología/ Hidrogeología	Afección a cauces fluviales	EA-03
	Impermeabilización del suelo y disminución de la capacidad de carga	EA-04
	Vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos	EA-05
Aire	Contaminación atmosférica	EA-06
	Niveles sonoros	EA-07
Paisaje	Calidad y fragilidad paisajística	EA-08
	Intrusión paisajística	EA-09
Vegetación	Disminución de la vegetación arbórea y arbustiva de interés	EA-10
	Huertas y cultivos	EA-11
	Hábitats de interés comunitario	EA-12
Fauna	Eliminación y/o alteración de sus hábitats	EA-13
Procesos y riesgos	Riesgo de inundación	EA-14
Medio socioeconómico y humano	Oferta de vivienda	EA-15
	Empleo	EA-16
	Productividad agraria (caseríos y explotaciones agroganaderas)	EA-17
	Calidad de vida	EA-18
	Movilidad inducida	EA-19
Patrimonio cultural	Afección a elementos del patrimonio	EA-20
Recursos y residuos	Generación de residuos	EA-21
	Consumo de recursos (agua, energía...)	EA-22
Cambio climático	Aumento emisiones de gases de efecto invernadero por mayor consumo energético	EA-23

En la Matriz de "Identificación y Prevaloración de Impactos" (Matriz 1), se relacionan las determinaciones previstas con los componentes ambientales. Esta sirve para identificar las posibles alteraciones y al mismo tiempo hacer una primera valoración de los niveles de impacto, tanto negativos como positivos. Esta prevaloración posibilita una identificación previa del nivel de adecuación ambiental del PGOU de Zumaia. Los impactos se califican en función de su grado de relevancia en:

- Poco significativos
- Muy significativos
- Significativos
- Positivos

Según se desprende del resultado de la Matriz nº 1, se identifican un total de 60 impactos Significativos, relacionados principalmente con la impermeabilización y disminución de la capacidad de recarga; afección a cauces y riberas; pérdida de suelo; vegetación arbórea y arbustiva de interés, hábitats de interés comunitario, prados, huertas y cultivos; fauna de interés y/o corredores ecológicos; paisaje; procesos y

riesgos de inundabilidad; consumo de recursos y generación de residuos; movilidad/accesibilidad; y productividad agraria.

Las determinaciones con el mayor número de interacciones significativas con los diferentes factores ambientales considerados corresponden con los ámbitos residenciales AI-R10 Narrondo y AI-R06 Urola plaza- Guascor, uso mixto de actividades económicas y residenciales PS-M01 Narrondo (Txikierdi), y las de actividades económicas APD-AE02 Igartza y PS-AE01 Bialea I.

Una vez elaborada la Matriz de identificación y prevalorados los impactos, el siguiente paso consiste en la caracterización de dichos impactos en su correspondiente matriz (Matriz nº2). Esta matriz evalúa cada uno de los impactos negativos, calificados como "significativos" o "muy significativos", ya que los impactos calificados como "poco significativos" se consideran compatibles.

Para la caracterización y valoración de impactos se ha seguido el Anexo VI de la mencionada Ley 21/2013 donde se describen los conceptos técnicos necesarios para la realización de la evaluación de los efectos significativos de los planes, programas o proyectos.

8.2. Resumen y conclusiones de la valoración de impactos

De los 60 impactos SIGNIFICATIVOS, 31 se valoran como MODERADOS y 29 COMPATIBLES (ver matriz nº2). El resto de los impactos identificados como POCO SIGNIFICATIVOS en la Matriz nº1 se valoran como COMPATIBLES, al igual que los identificados como POSITIVOS, que también son COMPATIBLES.

Las determinaciones que mayor incidencia tendrán sobre los diferentes factores ambientales son las propuestas residenciales de AI-R10 Narrondo (suelo urbanizable) y AI-R06 Urola plaza- Guascor (mixta sobre suelo urbano no consolidado), así como las propuestas de actividades económicas de PS-M01 Narrondo (Txikierdi) (mixta sobre suelo urbano no consolidado), APD-AE01 Igartza y PS-AE01 Bialea I (ambas suelo urbanizable).

Nivel de impacto	Elementos afectados	Determinaciones
MODERADO	Impermeabilización y disminución capacidad de recarga	AI-R10 Narrondo, APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I
	Ruido	AI-R10 Narrondo
	Vegetación arbórea y hábitats de interés comunitario	AI-R06 Urola plaza-Guascor, AI-R10 Narrondo
	Fauna	PS-M01 Narrondo (Txikierdi), AI-R10 Narrondo
	Paisaje	AI-R06 Urola plaza-Guascor, PE-R01 Errementerikoa, AI-R10 Narrondo, APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I
	Pérdida de suelo	APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I
	Prados, huertas y cultivos	APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I, PS-AE02 Bialea II
	Afección a cauces y riberas	PS-M01 Narrondo (Txikierdi), AI-R10 Narrondo
	Procesos y riesgos (inundabilidad)	AI-R06 Urola plaza-Guascor, AI-R07 Aita Mari, APD-R01 Torreaga, PS-M01 Narrondo (Txikierdi), AC-AE03 Oikiako Industrialdea, AI-R10 Narrondo, APD-AE01 Igartza
	Movilidad	AC-AE03 Oikiako Industrialdea, APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I, PS-AE02 Bialea II
COMPATIBLE	Pérdida de suelo	AI-R06 Urola plaza-Guascor, PE-R01 Errementerikoa, AI-R10 Narrondo
	Fauna	AI-R06 Urola plaza-Guascor
	Vegetación arbórea y hábitats de interés comunitario	AEDP-05 Pasarela Polígono Korta
	Movilidad	PS-M01 Narrondo (Txikierdi), AI-R10 Narrondo
	Cambio climático	APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I
	Productividad agraria	PE-R01 Errementerikoa, APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I, PS-AE02 Bialea II
	Generación de residuos	AI-R06 Urola plaza-Guascor, AI-R07 Aita Mari, APD-R01 Torreaga, PS-M01 Narrondo (Txikierdi), AC-AE03 Oikiako Industrialdea, AI-R09 Puntanoeta, AI-R10 Narrondo, APD-AE01 Igartza
	Consumo de recursos	AI-R07 Aita Mari, APD-R01 Torreaga, PS-M01 Narrondo (Txikierdi), AI-R09 Puntanoeta, AI-R10 Narrondo, APD-AE01 Igartza, PS-AE01 Bialea I
	Prados, huertas y cultivos	PE-R01 Errementerikoa

Resumen de la valoración de impactos

9. PROPUESTA DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Las medidas correctoras tienen como objeto minimizar y/o compensar las posibles alteraciones, estableciendo unas recomendaciones dirigidas a que el desarrollo de las determinaciones propuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia generen el menor impacto ambiental posible.

La propuesta de estas medidas se ha realizado en relación con la magnitud de los impactos estimados y de forma genérica, dado el nivel de detalle que tiene un Plan General. De cualquier manera, éstas deberán constar en el documento de Normativa del PGOU y en los Pliegos de Condiciones Técnicas de los proyectos que desarrollen las actuaciones previstas.

Se han descrito medidas relacionadas con los siguientes aspectos:

- Delimitación del ámbito máximo de afección del proyecto
- Manual de buenas prácticas
- Medidas en relación a los impactos sobre la vegetación
- Medidas en relación a los impactos sobre el paisaje
- Medidas en relación a los impactos sobre los recursos hídricos
- Medidas en relación a los impactos sobre el suelo
- Medidas en relación a los impactos sobre la calidad del aire
- Medidas en relación a la contaminación acústica
- Medidas sobre la afección a la fauna
- Medidas en relación al patrimonio cultural
- Medidas correctoras sobre la generación de residuos
- Medidas encaminadas a la minimización de riesgos
- Medidas para la ordenación espacial, la urbanización y la sostenibilidad en la edificación

Las medidas correctoras, protectoras o compensatorias relativas al desarrollo de los sectores propuestos en el Plan General de Ordenación Urbana de Zumaia, deberán ser presupuestados durante la redacción de los Planes Parciales pertinentes o, en su caso, durante la fase de redacción de los proyectos de urbanización correspondientes.

10. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Con carácter general, el contenido del Programa de Vigilancia y los aspectos objeto de supervisión serán:

- Vigilancia del cumplimiento de todas las determinaciones de carácter ambiental incluidas en la Normativa del PGOU.
- Control de la incidencia sobre la vegetación, especialmente de la de mayor valor.
- Supervisión de la no afección a los cauces fluviales susceptibles de ser ámbitos de interés para el visón europeo.
- Supervisión de las superficies ocupadas por las obras previstas y definición de las áreas sensibles.
- Control de vertidos.
- Control de las áreas de mantenimiento de maquinaria.
- Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- Control del ruido durante la fase de ejecución de las propuestas.
- Gestión adecuada de la tierra vegetal.
- Gestión de residuos durante la fase de ejecución de las propuestas.
- Control de la consecución de todas las actuaciones definidas en la memoria de ordenación, evaluando el grado de adaptación de dichas actuaciones a los criterios de sostenibilidad establecidos.
- Control de que se llevan a cabo criterios de sostenibilidad en las futuras edificaciones, tanto residenciales como de actividades económicas.

Este seguimiento ambiental se llevará a cabo directamente desde el Ayuntamiento de Zumaia, a través de una asesoría cualificada o bien por especialista en materia de medio ambiente, propio o externo. El programa permanecerá vigente a lo largo de la ejecución de las diferentes fases del plan y de los proyectos que de él se deriven, debiendo ser previsto en cada caso el presupuesto necesario para garantizar su aplicación.

La autoridad responsable del seguimiento será el Ayuntamiento de Zumaia y remitirá al órgano ambiental, anualmente a partir de la aprobación Definitiva del PGOU, el informe de seguimiento que debe incluir, entre otros, la propuesta de indicadores contenida en el apartado 8.1 del Estudio Ambiental Estratégico.

A este respecto, destacar el punto 1 del artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental menciona lo siguiente: *“Los órganos sustantivos o los órganos que, en su caso, designen las comunidades autónomas respecto de los planes o programas que no sean de competencia estatal, deberán realizar un seguimiento de los efectos*

en el medio ambiente de su aplicación o ejecución para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo”.

10.1. Actuaciones sujetas a evaluación ambiental

Algunas actuaciones derivadas de las determinaciones del PGOU deberán de someterse a los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica o a Evaluación de Impacto Ambiental. A priori serán las siguientes:

Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria o simplificada

- Modificaciones del PGOU que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
- Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales y Planes Especiales, Proyectos de urbanización que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria o simplificada

- Proyectos contemplados en el Anexo I y II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental o en el Anexo II.D y II.E de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

11. EQUIPO DE TRABAJO

En la elaboración del presente documento, ha participado el siguiente equipo de profesionales de EKOS, Asesoría e Investigación Medioambiental (EECO S.L.).

Jan Lukas Menzel
Barraqueta
Dr. en Ciencias
Naturales



Adrian Diez Angulo
Licenciado en Geografía



Miriam Esteban
Aldazabal
Graduada en Geografía



Amorebieta-Etxano, diciembre 2024

ANEXO

Matriz 1: Identificación de impactos

Matriz 2: Caracterización y valoración de impactos

MATRIZ 1: IDENTIFICACIÓN Y PREVALORACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE ZUMAIA

FACTORES SOCIOAMBIENTALES			AGUAS			SUELO	AIRE		VEGETACIÓN		FAUNA	LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO (LIG) ESPACIOS PROTEGIDOS	PATRIMONIO CULTURAL	PAISAJE	PROCESOS Y RIESGOS (Inundabilidad)	CONSUMO DE RECURSOS	GENERACIÓN DE RESIDUOS	MOVILIDAD/ACCESIBILIDAD	MEDIO SOCIOECONÓMICO				CAMBIO CLIMÁTICO	
			Superficiales y Subterráneas		Pérdida de suelo		Contaminación atmosférica	Ruido	Vegetación arbórea y arbustiva de interés, hábitats de interés comunitario y hábitats de interés comunitario prioritario	Prados, huertas y cultivos									Fauna de interés y/o corredores ecológicos	Vivienda	Empleo	Calidad de vida		Productividad agraria
			Vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos	Impermeabilización y disminución de la capacidad de recarga		Afección a cauces y riberas																		
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO																								
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	AI-R01 San Jose	1.125 m ²																					
		AI-R02 Arritokieta	1.050 m ²																					
		AI-R03 Erribera	1.464 m ²																					
		AI-R04 Estazioa A	1.329 m ²																					
		AI-R05 Estazioa B	1.305 m ²																					
		AI-R06 Urola plaza-Guascor	36.870 m ²																					
		AI-R07 Aita Mari	16.628 m ²																					
		AI-R08 Oikia	1.985 m ²																					
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	PE-R01 Errementerikoa	7.207 m ²																					
		APD-R01 Torreaga	18.413 m ²																					
SUELO URBANIZABLE	RESIDENCIAL	APD-R02 Juan Belmonte	1.277 m ²																					
		PS-M01 Narrondo (Txikiardi)	41.982 m ²																					
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	AC-AE03 Oikiako Industrialdea	131.690 m ²																					
		AI-R09 Puntanoeta	20.951 m ²																					
		AI-R10 Narrondo	13.304 m ²																					
SUELO NO URBANIZABLE	ACT. ECONÓMICAS	APD-AE01 Igartza	66.917 m ²																					
		PS-AE01 Bialea I	46.937 m ²																					
		PS-AE02 Bialea II	14.747 m ²																					
SUELO NO URBANIZABLE	DOTACIONES PÚBLICAS	AOP-05 Santa Lucia	3.425 m ²																					
		AEDP-03 Bidegorri Guascor-Playa Santiago	610 m ²																					
		AEDP-04 Bidegorri Zumaia-Polígono J.M.Korta	10.178 m ²																					
		AEDP-05 Pasarela Polígono J.M.Korta	936 m ²																					
		AEDP-07 Bidegorri Zumaia-Zestoa	4.300 m ²																					
		AEDP-08 Talaimendirako bidea	374 m ²																					
		AEDP-09 Camino a zona industrial Oikia	330 m ²																					
AEDP-10 Piscina natural	2.259 m ²																							

Positivo  Poco significativo  Significativo  Muy significativo 

CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS			INTENSIDAD		TIPO		MOMENTO			PERSISTENCIA		REVERSIBILIDAD		RECUPERACIÓN		PERIODICIDAD			EXTENSIÓN		LOCALIZACIÓN		PROBABILIDAD				ADMITE MEDIDAS CORRECTORA		VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS					
ÁMBITO		ELEMENTOS DEL MEDIO Y AFECCIONES	Notable	Mínimo	Directo	Indirecto	A corto plazo	A medio plazo	A largo plazo	Temporal	Permanente	Reversible	Irreversible	Recuperable	Irrecuperable	Irregular	Continuo	Discontinuo	Localizado	Extensivo	Próximo a la fuente	Alejado de la fuente	Cierto	Probable	Improbable	Desconocido	SI	NO						
	Bialea I 46.937 m ²		Pérdida de suelo																															
		Prados, huertas y cultivos																																
		Paisaje																																
		Consumo de recursos																																
		Movilidad																																
		Productividad agraria																																
		Cambio climático																																
	PS-AE02 Bialea II 14.747 m ²	Prados, huertas y cultivos																																
		Movilidad																																
		Productividad agraria																																
SNU	AEDP-05 Pasarela Polígono Korta 936 m ²	Vegetación arbórea y arbustiva de interés, hábitats de interés comunitario y hábitats de interés comunitario prioritario																																

NIVELES DE IMPACTO ⇒ **Cr** CRÍTICO || **S** SEVERO || **M** MODERADO || **C** COMPATIBLE