

# ZUMAIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA IDAZTEKO LANA

## REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZUMAIA



IRIZPIDE ETA HELBURUAK  
CRITERIOS Y OBJETIVOS

HAPO



Zumaiako Udala

PGOU

2022ko urtarrila  
Enero de 2022





AURKIBIDEA:

**A. SARRERA ..... 7**

<b>A.1. AURREKARIAK .....</b>	<b>7</b>
A.1.1. PLANGINTZA OROKORRAREN BERRIKUSPENA.....	7
A.1.2. BERRIKUSTEKO ARRAZOIAK .....	7
A.1.3. DOKUMENTUAREN HELBURUA .....	8

**B. IRIZPIDE ETA HELBURUAK ..... 10**

<b>B.1. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.....</b>	<b>12</b>
B.1.1. ALDERDI PROGRAMATIKOAK .....	12
<b>B.2. IRIZPIDE ETA HELBURU ZEHATZAK.....</b>	<b>14</b>
B.2.1. NATURA-INGURUNEARI BURUZKOAK.....	14
- Helburuak .....	14
- Irizpideak .....	15
- Antolamendu-kategoriak .....	15
B.2.2. BALDINTZATZAILE GAINJARRIEI DAGOKIENEZ .....	18
- Antolamendu-helburuak eta -irizpideak .....	18
B.2.3. HIRI-EGITURARI ETA LURZORUAREN SAILKAPENARI DAGOKIENEZ.....	21
- Helburuak .....	21
- Irizpideak .....	22
B.2.4. HIRI-MORFOLOGIRI ETA -TIPOLOGIARI BURUZKOAK .....	23
- Helburuak .....	23
- Irizpideak .....	23
B.2.5. ETXEBIZITZARI BURUZKOAK .....	24
- Helburuak .....	24
- Irizpideak .....	25
- Antolamendu-eredua .....	25
B.2.6. JARDUERA EKONOMIKOEI BURUZKOAK .....	28
- Helburuak .....	28
- Irizpideak .....	28
- Antolamendu-eredua .....	29
B.2.7. ESPAZIO LIBREEI BURUZKOAK .....	30
- Helburuak .....	30
- Irizpideak .....	31
- Antolamendu-eredua .....	31
B.2.8. EKIPAMENDUEI ETA AZPIEGITUREI BURUZKOAK .....	31
- Helburuak .....	31
- Irizpideak .....	32
- Antolamendu-eredua .....	32
B.2.9. KOMUNIKABIDEEI ETA GARRAIOARI BURUZKOAK.....	33
- Helburuak .....	33
- Irizpideak .....	33
- Antolamendu-eredua .....	33
B.2.10. ORDEZKO MUGIKORTASUNARI BURUZKOAK.....	34
- Helburuak .....	34
- Irizpideak .....	34
- Antolamendu-eredua .....	35
<b>B.2.11. ARKITEKTURA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREARI BURUZKOAK.....</b>	<b>35</b>
- Helburuak .....	35



- Irizpideak.....	35
<b>B.2.12. INGURUMEN-GAIETAN.....</b>	<b>36</b>
- Helburuak.....	36
<b>B.2.13. GARAPENARI ETA KUDEAKETARI BURUZKOAK .....</b>	<b>37</b>
- Helburuak.....	37
- Irizpideak.....	37
<b>B.2.14. FORMA ALDEKO EDUKIARI ETA IZAPIDETZEARI BURUZKOAK.....</b>	<b>38</b>
- Helburuak.....	38
- Irizpideak.....	38



## ÍNDICE:

**A. INTRODUCCIÓN..... 7**

<b>A.1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL EN REVISIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>A.1.2. MOTIVOS DE REVISIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1.3. OBJETO DEL DOCUMENTO .....</b>	<b>8</b>

**B. CRITERIOS Y OBJETIVOS..... 10**

<b>B.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>12</b>
<b>B.1.1. ASPECTOS PROGRAMÁTICOS .....</b>	<b>12</b>
<b>B.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....</b>	<b>14</b>
<b>B.2.1. EN RELACIÓN AL MEDIO NATURAL .....</b>	<b>14</b>
- Objetivos: .....	14
- Criterios .....	15
- Categorías de ordenación .....	15
<b>B.2.2. EN RELACIÓN A LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS .....</b>	<b>18</b>
- Objetivos y criterios de ordenación .....	18
<b>B.2.3. EN RELACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>21</b>
- Objetivos .....	21
- Criterios .....	22
<b>B.2.4. EN RELACIÓN A LA MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA URBANA.....</b>	<b>23</b>
- Objetivos .....	23
- Criterios .....	23
<b>B.2.5. EN MATERIA DE VIVIENDA .....</b>	<b>24</b>
- Objetivos .....	24
- Criterios .....	25
- Modelo de ordenación .....	25
<b>B.2.6. EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS .....</b>	<b>28</b>
- Objetivos .....	28
- Criterios .....	28
- Modelo de ordenación .....	29
<b>B.2.7. EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>30</b>
- Objetivos .....	30
- Criterios .....	31
- Modelo de ordenación .....	31
<b>B.2.8. EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS .....</b>	<b>31</b>
- Objetivos .....	31
- Criterios .....	32
- Modelo de ordenación .....	32
<b>B.2.9. EN MATERIA DE COMUNICACIONES VIARIAS Y TRANSPORTE .....</b>	<b>33</b>
- Objetivos .....	33
- Criterios .....	33
- Modelo de ordenación .....	33
<b>B.2.10. EN MATERIA DE MOVILIDAD ALTERNATIVA.....</b>	<b>34</b>
- Objetivos .....	34
- Criterios .....	34
- Modelo de ordenación .....	35
<b>B.2.11. EN RELACIÓN AL PATRIMONIO (ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO) .....</b>	<b>35</b>
- Objetivos .....	35



- Criterios .....	35
<b>B.2.12. EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL .....</b>	<b>36</b>
- Objetivos .....	36
<b>B.2.13. EN RELACIÓN AL DESARROLLO Y GESTIÓN .....</b>	<b>37</b>
- Objetivos .....	37
- Criterios .....	37
<b>B.2.14. EN RELACIÓN AL CONTENIDO FORMAL Y TRAMITACIÓN .....</b>	<b>38</b>
- Objetivos .....	38
- Criterios .....	38



## A. SARRERA

### A.1. AURREKARIAK

#### A.1.1. PLANGINTZA OROKORRAREN BERRIKUSPENA

Zumaiako hirigintza-antolamendua indarreko Arau Subsidiarioen dokumentuak (aurrerantzean AS) arautzen du. Arau Subsidiarioak behin betiko onetsi ziren 2005eko urtarrilaren 25ean, eta haien araudia 2006ko otsailaren 6an argitaratu zen (GAO, 24. zk.).

Gaur egun, behin betiko onartuta daude dokumentu horren 9 aldaketa.

#### A.1.2. BERRIKUSTEKO ARRAZOIAK

2019an, Udalak erabaki zuen Plan Orokorra Berrikusteko lanei ekitea, arrazoi hauetan oinarrituta:

- Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko Ekainaren 30eko 2/2006 Legera egokitzeko beharra (zortzi urteko gehieneko epean, hamabost urtera luzatuta urriaren 2ko 2/2014 Legearen arabera).
- 2015etik indarrean dagoen estatuko oinarrizko legeriara ere egokitu behar da. (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, Urriaren 30ekoa, Lurzorua eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duena).
- Era berean, arlo sektorial garrantzitsuetan ere izan dira lege-berrikuntzak. Horiek eragin zuzena dute udalerriko hirigintza-antolamenduan, beraz, Arau Subsidiarioak eguneratu behar dira. Aurreko Informazio faseko dokumentuan legedi hori aztertu zen.
- 2019ko uztailean onartuta eta indarrean dauden EAEko Lurralde Antolamenduko Gidalerroen Berrikuspenera egokitu beharra dago (Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Gidalerroak behin betiko onartzen ditu uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuak).
- Irailaren 18ko 132/2018 Dekretuaren bidez onetsitako Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) eremu funtzionalaren lurralte-plan partzialaren 2. aldaketari, paisaiaren zehaztapenei buruzkoari, egokitzeko beharra.
- Indarreko Arau Subsidiarioen ondoren onartutako Lurralde Plan Sektorialtara egokitzeko beharra.

## A. INTRODUCCIÓN

### A.1. ANTECEDENTES

#### A.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL EN REVISIÓN

La ordenación urbanística del Municipio de Zumaia está regulada por el vigente documento de Normas Subsidiarias (en adelante, NNSS). Las NNSS fueron aprobadas definitivamente con fecha de 25 de enero de 2005 y su normativa fue publicada con fecha de 6 de febrero de 2006 (BOG nº 24).

En la actualidad, se han aprobado definitivamente 9 modificaciones a este documento.

#### A.1.2. MOTIVOS DE REVISIÓN

En el año 2019 el Ayuntamiento adopta la decisión de acometer los trabajos de Revisión del planeamiento general, fundamentado en las siguientes causas:

- Necesidad de adaptación a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (en un plazo máximo de ocho años, ampliado a quince años por la Ley 2/2014, de 2 de octubre).
- También precisa adaptación a la legislación básica estatal vigente desde el año 2015 (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 igual forma, se han producido novedades legislativas importantes en materias sectoriales afectantes. Influyen directamente en la ordenación urbanística del Municipio, por lo que se precisa actualizar las NNSS. El documento elaborado en la anterior fase de Información analizaba esta legislación.
- Necesidad de adaptación a la Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, aprobadas y vigentes desde julio del año 2019 (Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco).
- Necesidad de adaptación a la 2.ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta), relativa a las Determinaciones del Paisaje, aprobado mediante Decreto 132/2018, de 18 de



- Udalerriko Antolamendu Eredua eta Estrategia berrikusi behar dira, batez ere etxebizitza berriak aurreikusteari, jarduera ekonomikoetarako lurzoruari, egungo hiri-sarea berritzeari zein birgaitzeari eta natura-ingurunea babesteari dagokienez, eta horiek gaur egungo egoerara eta beharretara egokitu.
- Aurreko puntuarekin bat etorri, beharrezkoa da plan orokorraren jarduketen programa, eraikuntzari eta lurzoruaren erabilerei buruzko ordenantzak eta araudia berrikustea.
- Era berean, eta ikuspegi formaletik, Plan Orokorraren dokumentuak honakoak egunerautu egin behar ditu: diseinu grafikoa, oinarri kartografiko zein katastral berriak eta informazio grafikoa zein alfanumerikoa digitalizatzeko euskariak.

### A.1.3. DOKUMENTUAREN HELBURUA

Dokumentu hau Aurrerakin-dokumentua jendaurrean jartzeko epealdia igaro ondoren egin da.

Jendaurreko erakustaldiak 2021eko maiatzaren 28tik 2021eko uztailaren 28ra arteko iraunaldia izan zuen.

Epe horretan, hiritarren zenbait iradokizun jaso eta erantzun dira. Jaso dira, ere, eskumenen duten zenbait erakundeen txostenak, eta idazketa-procedura hasi zenean onartutako hiritarren parte-hartze programan oinarritutako hiritarrek parte hartzeko prozedura bat gauzatu da.

Erakusketaaldi horrekin batera, Ingrumen Ebaluazio Estrategikoaren prozedurari buruzko Irismen-dokumentua jaso da. Irismen-dokumentua 2021/05/15ean eskatu zen, Aurrerakin-dokumentua oinarri hartuta. Dokumentu hori ere ingurumen-organoari eta organo substantiboari bidali zitzaien, azter zezaten.

Euskal Herriko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 90.4 artikuluan ezarritakoari dagokionez:

*“4.- Jendaurreko erakustaldiaren eta herriaren eta erakundeen parte-hartzearen emaitzak aztertuta, udalak plan orokorra idazteko oinarritzko irizpide eta helburuak zehaztuko ditu (...)”*

eta lurrarde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 26.7 artikuluan aurreikusitako ondorioetarako:

*“7.- Udalak irizpideak eta helburuak onartuko ditu, eta horiek erabiliko dira plan orokorraren hasierako onespen-dokumentua idazteko”*,

eredaktore-taldeak proposatzen du ondoren

septiembre.

- Necesaria adaptación a los Planes Sectoriales Territoriales, aprobados con posterioridad a las NNSS vigentes.
- Necesidad de revisar el Modelo y la Estrategia de Ordenación del Municipio, especialmente en materia de previsión de nuevas viviendas, suelo para actividades económicas, renovación y rehabilitación del tejido urbano actual y protección del medio natural y adaptarlo a la coyuntura y necesidades actuales.
- En lógica correspondencia con el punto anterior, se precisa revisar el programa de actuaciones del planeamiento general, su cuerpo normativo y ordenanzas de edificación y usos del suelo.
- También, y desde el punto de vista formal, el documento del Plan General precisa una actualización y puesta al día en cuanto a diseño gráfico, nuevas bases cartográficas y catastrales y soportes de digitalización de la información gráfica y alfanumérica.

### A.1.3. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento se elabora una vez superado el periodo de Exposición al Público del Documento de Avance.

El periodo de Exposición al Público ha abarcado desde el 28 de mayo de 2021, hasta el 28 de julio de 2021.

Durante dicho periodo, se han recibido y contestado diferentes Sugerencias de la ciudadanía. También se han recibido informes de algunos organismos competentes y se ha llevado a cabo un proceso de participación ciudadana basado en el programa aprobado al inicio del proceso de redacción.

Coincidiendo con este periodo de Exposición, se ha recibido el Documento de Alcance, referido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica. El Documento de Alcance se solicitó el 13/05/2021 a partir del documento de Avance, que fue igualmente remitido al órgano ambiental y órgano sustantivo para su consideración.

A los efectos de lo establecido en el artículo 90.4 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco:

*“4.- A la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el ayuntamiento los criterios y objetivos que servirán de base para redactar el plan general (...)”*,

y a los efectos de lo también previsto en el Artículo 26.7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística:



azaltzen diren Irizpide eta Helburuak hartzea Plan Orokorra idazteko oinarri bezala.

Irizpide eta Helburuak hiri-antolamendua bideratu behar duten ereduak edo arauak zehazten dituzte. Eedu edo arau horiek orokorak izan arren, erreferentziakoak izango dira hirigintza-zehatzapenetan. Kasuaren arabera, atalak helburu zehatzak adierazi ditzakete, antzemandako beharren ondorioz.

"7.- El ayuntamiento adoptará los criterios y objetivos, que servirán de base para redactar el documento de aprobación inicial del plan general".

el equipo redactor propone que se adopten los siguientes Criterios y Objetivos como base para la redacción del Plan General.

Los Criterios y Objetivos fijan las pautas que han de guiar la ordenación urbanística. A pesar de su carácter general, serán referencia en la concreción urbanística. Según el caso, pueden referir objetivos específicos, consecuencia de las necesidades detectadas.



## B. IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Atal honek HAPOko idazketaren oinarri kontzeptuala eta metodologikoa osatzen du. Helburuek HAPO berritik lortu nahi diren helburu edo irizpideen multzoa definitzen dute; ikuspegí teknikotik helburu horiek lortzeko proposatzen diren irizpideak, bideak edo jarraibideak.

Indarrean dauden ASak idatzi zirenetik bi hamarkada pasa ondoren, bistan da testuingurua eta egoera ekonomikoa, politikoa, soziala, eta beste hainbat nabari aldatu direla. Ondorioz, gaur egun kontutan hartu beharreko udal-helburuak eguneratu eta parametro zeharo desberdinetan oinarritu behar dira.

Izan ere, 1991. urtean indarrean sartu zirenetik, ASak maiz aldatu dira beren indarraldian zehar. Antolamendu-eredua garai bakoitzeko udal-beharrei pixkanaka egokitzen joan behar izan da

Zer esanik ez, HAPO berriaren baldintzetako bat Lurzoruarri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legera egokitzea dela hirigintza-tresna gisa. Era berean, EAEn azkenengo bi hamarkadetan kontsolidatutako udalerriaz gaindiko plangintzara ere egokitu behar da (LAG, LPP, LPS, etab.). Hori guztia dela-eta, irizpideak arau-esparru berrira egokitu beharko dira.

Zentzu horretan, HAPOk bereganatuko ditu irizpide orientatzaile bezala ondoko hauek: garapen eramangarria, interes publikoaren nagusitasuna, hirigintza plangintzaren eskumen, hirigintza antolamenduaren koherentzia eta herritarren parte-hartzea.

Etorkizuneko Plan Orokorraren helburuek, gutxienez, eginkizun bikoitza dute. Alde batetik, plan berriak proposatutako ereduaren parametro zehatzaleak izatea. Beste alde batetik, detektatu diren hirigintza izaerako egungo eta etorkizuneko arazo eta beharrei erantzuna emateko tresna izatea

Horrela, helburuen gauzatzea ondokoekin zuzenean lotuta dago:

- Goi mailako plangintza eta xedapenen zehaztasunak.
- Udalak berak jarraitutako estrategia eta politikak.
- Hiritarren eta erakunde publiko eta pribatu, empresa eta gainerako eskaerak, parte-hartze publiko prozeduraren bitartez bideratuak konsulta, saio ireki, elkarrizketa, alegazio eta iradokizun izapideetan.
- Plan Orokorraren Aurrerakin fasean egindako

## B. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Este apartado constituye la base conceptual y metodológica del proceso de redacción del PGOU. Los objetivos definen el conjunto de fines o metas que desde el nuevo PGOU se pretenden alcanzar; los criterios, las líneas o pautas que desde el punto de vista técnico se proponen para la consecución de esos objetivos.

Resulta obvio que, transcurridas más de dos décadas desde la elaboración de las vigentes NNSS, el contexto y situación económica, política, social, etc., ha variado sustancialmente. Los objetivos municipales que se han de considerar en la actualidad, en consecuencia, precisan su actualización y se deben sustanciar en parámetros bien distintos.

No en vano, desde su entrada en vigor en el año 1991, las NNSS han sido modificadas en numerosas ocasiones a lo largo de su vigencia. El modelo de ordenación ha tenido que adaptarse, de forma gradual, a las necesidades municipales del momento.

Ni qué decir tiene, que uno de los requisitos para el nuevo PGOU es su adaptación, como instrumento urbanístico, a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Del mismo modo, al planeamiento supramunicipal (DOT, PTP, PTS, etc.), consolidado en la CAPV en las dos últimas décadas. Por lo que los criterios deberán adaptarse al nuevo marco normativo.

En este sentido, la ordenación del PGOU asumirá, como criterios orientadores, los principios de desarrollo sostenible, subordinación al interés público, competencia del planeamiento urbanístico, coherencia de la ordenación urbanística y participación ciudadana.

Los objetivos del nuevo Plan General tienen, como mínimo, un doble cometido. Por un lado, ser los parámetros definidores del modelo propuesto por el nuevo Plan. Por otro, ser el instrumento que dé respuesta a los problemas y necesidades presentes y futuros de carácter urbanístico que se han detectado.

Así, la determinación de estos objetivos está directamente vinculado a:

- Las determinaciones de los planeamientos y disposiciones de rango superior.
- Las estrategias y políticas seguidas por el propio Ayuntamiento.
- Las demandas de la ciudadanía, instituciones y



azterketa, analisi eta diagnosien ondorioak.

Azaldutakoarekin bat etorrita, jarraian honako helburu orokor eta zehatz hauek proposatuko dira, udalerriko hirigintza-antolamendua garatzeko jarraibide eta esparru gisa, hori baita HAPO idazteko arrazoi nagusia.

entes públicos o privados, empresas y otros, canalizados a través del proceso de participación pública en fase de consultas, sesiones abiertas, entrevistas, alegaciones y sugerencias.

- Las conclusiones de los estudios, análisis y diagnóstico efectuados en la fase de Avance del Plan General.

De acuerdo con lo comentado, se proponen a continuación los siguientes objetivos generales y específicos, como directrices y marco de desarrollo de la ordenación urbanística del Municipio, que como es sabido, es el fin principal que motiva la redacción del PGOU.



## B.1. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

### B.1.1. ALDERDI PROGRAMATIKOAK

Honako hauek aipatzen dira:

- HAPOk udal-arazoei, oro har, erantzutea: natura-ingurunea, etxebizitza, jarduera ekonomikoak, komunikabide-sistema, espacio libres y equipamiento, etc.
- Zumaian, udalerriaren hazkunde-dinamikarako egokia den plangintza-tresna bat ezartzea, bai bizitegi-arloan (biztanleriaren sektore guztiei etxebizitza eskuratzeko aukera ematea), bai jarduera ekonomikoaren arloan (enplegu sortzea, eremu zaharkituak birtsoratzea, etab.).
- Udalerrria osatzen duten egiturazko elementuak osatzea eta hobetzea (bide-sistema, ekipamenduak, espacio libres, aparcamientos, etc.). Espazialki artikulatutako Funtzionamendu eredu orokorra eratu behar da.
- Udalerrriko gune desberdinak, hiri-hierarkiaren arabera, arreta eskatzen dute euren arazoan eta berezitasunen gainean. Eredua, oro har, berrikusi behar da, baina hiri-atal bakoitza era berezian kontutan hartuta.
- Udalerriaz gaindiko testuinguruari eta, zehazki, hiri-sistemari dagokionez: eskualde-, Eremu Funtzional- eta Lurralde Historiko mailan Zumaiaaren papera sustatzen dituzten proposamenak zehaztu behar dira, baita gai zehatzetarako udalerri mugakideekin lan egiterakoan.
- Hiri-kalitateari lehentasuna ematea, bai forman, bai funtziolan. Lehenengoari dagokionez, honakoak arreta bereziz tratatuko dira: luraren erabileraen arrazionalizazioa, kontaminazio akustikoa murrizten duten baldintzak, energia- eta ur-baliabideez gozatzea eta abar. Bigarrenari dagokionez, erabilera bateragarriei bidea ematea (etxebizitzak/jarduera ekonomikoak/zuzkidurak).
- Ingurumen-balio nabarmenenak babestea, eraikuntza-multzoak zein espacio naturalak.
- Hiri-espazioaren ekoizpen-prozesua Udal-kontrolpean mantentzea.
- Hiri-hazkundeak eratutako gainbalioen zati bat herritarrei itzultzeko prozesua jarraitzea.
- HAPO gaur egungo lege-esparrura egokitzea. Azpimarratu behar dira:
  - 2/2006 Legea, ekainaren 30eko, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzkoa.

## B.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

### B.1.1. ASPECTOS PROGRAMÁTICOS

Se enuncian los siguientes:

- El PGOU debe 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 (posibilitar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población), como de actividad económica (posibilitar la creación de trabajo, la regeneración de ámbitos obsoletos, etc.).
- Completar y mejorar los elementos estructurantes (sistema viario, equipamientos, espacios libres, aparcamientos, etc.) que definen el municipio. Se debe configurar un Modelo global de funcionamiento, articulado espacialmente.
- Las diferentes áreas del municipio, en función de su jerarquía urbana, requieren la atención a sus problemas y particularidades. Se debe revisar el Modelo en su conjunto, pero también considerar de forma particular cada una de las piezas urbanas existentes.
- En relación al contexto supramunicipal y más concretamente al sistema urbano del que Zumaia forma parte: se deben 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.
- Priorizar la calidad urbana tanto en la forma como en la función. Respecto del primero, tratar con especial atención la racionalización del uso del suelo, las condiciones que posibiliten la reducción de la contaminación acústica, el disfrute de los recursos energéticos, hídricos, etc. Respecto del segundo, propiciar la convivencia de usos compatibles entre sí (viviendas-actividades económicas-dotaciones).
- Proteger los valores ambientales más relevantes, tanto conjuntos de edificaciones como espacios naturales.
- 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



- Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duen 3/2015 Legegintzako Errege Dekretua.
- HAPO udalerriaz gaindiko plangintzara egokitzea. Azpimarratu behar dira:
  - EAEko Lurralte Antolamenduaren Gidalerroak.
  - Lurralte Plan Sektorialak.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean garapen jasangarriari, Herritarren parte-hartzeari, ekipamendu-estandarrei eta beste hainbat gaiei buruz adierazitako irizpideak kontuan hartzea.
- Kontuan hartzea, gutxienez, lotesleak izan daitezkeen Irismeneko dokumentuko alderdiak, Ingurumeneko Ebaluazio Estrategikoa dela eta.

generadas por el crecimiento urbanístico.

- Adaptar el PGOU al marco legislativo actual. Se destacan:
  - Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Adaptar el PGOU al planeamiento supramunicipal. Se destacan:
  - Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.
  - Planes Territoriales Sectoriales.
- 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.



## B.2. IRIZPIDE ETA HELBURU ZEHATZAK

### B.2.1. NATURA-INGURUNEARI BURUZKOAK

#### HELBURUAK

- Natura-ingurunea lurrardearen elementu egituratzaitetza eta udal-lurrardearen antolamendu-ereduaren funtsezko zatitzat hartzea.
- Babes bereziko espazioak eta eremuak behar bezala mugatzea eta seinalatzea, hala badagokio, babes hori eraginkorra izan dadin hirigintza-plangintza orokorren bidez.
  - Babes bereziko eremuak hirigintza-plangintzan sartzea, bai bereziki adierazitakoak, bai Natura 2000 sarekoak. Nabarmenzeko modukoa da Deba - Zumai biotopoa.
  - Tokiko eskumenetik udalerriko natura intereseko gainerako eremuak babestea, bereziki lehentasuneko interesa duten habitatak eta baso autoctona.
- Ingurumena hobetu dezaketen eremuak berreskuratzea agintzea.
- Udalerriko balio naturalen babesaren eta lurzoruaren ustiaren naturalaren arteko bizikidetza eraginkorra ahalbidetzea.
- Udalerrian mantentzen diren nekazaritzako eta abeltzaintzako ahalmeneko eremuak babestea.
- Nekazaritza- eta abeltzaintza-baldintza onenak dituzten lurzoruak antolatzea, izaera estrategikokoak eta ezaugarri ohikoeneakoak bereizita.
- Halaber, HAPOren helburua da landa-lurzoruan erabilera-erregimen zabala eta malgua ezartzea. Bereziki, nekazaritzarekin, abeltzaintzarekin, basogintzarekin, ehizarekin eta erauzketako produktuak ekolztearekin zein eraldatzearekin zerikusia duten jarduera ekonomikoei dagokienez, ezarpen berriak eta lehendik daudenak handitzea ahalbidetzen badute.
- Lurzoru urbanizaezinaren antolamenduak udalez kanpoko lurrardeekiko koherentzia bermatzea.
- Nekazaritza-turismoa, hotela eta ostalaritza bezalako erabileraezko azterketa aukera eta horiek arautzeko baldintzak aztertzea. Nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerarekiko lotura aztertzea.

## B.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS

### B.2.1. EN RELACIÓN AL MEDIO NATURAL

#### OBJETIVOS:

- Considerar el medio natural como elemento estructurante del territorio y parte sustancial del modelo de ordenación del territorio municipal.
- 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. Se ha de destacar el Biotopo Deba - Zumai.
  - 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 agropecuaria que se mantienen en el municipio.
- Ordenar los suelos con mejores condiciones agropecuarias, distinguiendo aquellos de carácter estratégico, de los de características más comunes.
- Es también objetivo del PGOU establecer en el suelo rústico un régimen de usos amplio y flexible. En especial, respecto de aquellas actividades económicas relacionadas y vinculadas con la producción y transformación de productos agrarios, ganaderos, forestales, cinegéticos e incluso extractivos, que posibiliten nuevas implantaciones y la ampliación de las ya existentes.
- 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 como agroturismos, hoteleros, hosteleros. Estudiar su vínculo a la actividad agropecuaria.



## IRIZPIDEAK

- Lurraldetik errealitate eta elementu espezifikoak dituen espazio gisa tratatzea. Errealitate eta elementu horiek babes irmoa izan behar dute: parke naturalak, Natura 2000 Sarean sartutako espazioak, nekazaritza-balio handiko lurzoruak, bertako landaretza, ibai-ibilguak eta horien ertzak.
- Lurralte-plangintzak lurzoru urbanizaezinerako planteatzen dituen kategoriak onartzea eta horiek udal-plangintzara egokitzea kalifikazio globaleko eremu eta azpieremu gisa.
- LAGek eta indarreko Urola Kostako LPPk ezarritako eremuaren baruan, nekazaritza- eta basogintza- arloko LPS lurzoru urbanizaezinaren araubidea zehazteko dokumentutzat hartzea (baita lotesle gisa ezarri ez diren kategorietarako ere).
- Lurralte- eta hirigintza-plangintzaren artean araudia ahalik eta koordinatuena izan dadin, erabaki da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSko Araudiaren III. kapituluan garatutako erabilera eta jarduerak oinarrizko eskematuztatzera erabiltzea.
- Urola itsasadarren babes eta kontserbaziorako Plan Berezian egokitzat jotzen diren zehaztapenak txertatzea.
- HAPOk eremu bereiziak mugatzea komenigarria den ala ez aztertuko du, erabileren beste araudiren bat ezartzeko (baita kalifikazio bereko landa-eremueta eta azpieremueta ere).
  - Kostaldetik eta eremu garaietatik hurbil dagoen lurraldetik, oso ikusgaia, ingurune naturala eta paisaia zaintzearekin eta babestearrek lotzen da, lurzoru. Paisaia eta ingurune naturala eremu horietan sustatu nahi den aktibio ekonomiko lehena eta nagusia da. Eremu babestuen ingurumenerako dei edo nahi horrek inguruko baso- eta nekazaritza-lurzoruei ere eragiten die, eta honako irizpidea izango da kontuan: lurzoru horiek jarduera antropikoaren indargetze-eremutzat hartzen dira. Horrela, muga handiagoa izan dezakete, lurzoru horiekin bateragariak diren erabileren eta jardueren aldaketei dagokienez.
- Lurzoru urbanizaezinaren antolamendua koherentea izango dela bermatzeko, irizpide hau hartu da kontuan: erabilera eta jarduera desberdinak arautzen dituen araudia udalerri mugakideetan dagoenarekin koordinatzea.
- Landa-inguruneko lanabesetarako eta bestelako elementuetarako etxolen berezko araudia aurreikustea.

## ANTOLAMENDU-KATEGORIAK

Sailkatzeo xedezi, lurzoru-urbanizaezina bezala

## CRITERIOS

- 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.
- La asunción de las Categorías planteadas para el Suelo No Urbanizable por el planeamiento territorial y su adaptación al planeamiento municipal como zonas y subzonas de calificación global.
- Dentro del marco establecido por las DOT y el vigente PTP de Urola Costa, adoptar el PTS agroforestal como documento rector del régimen del suelo no urbanizable (incluso para aquellas categorías que no se han establecido como vinculantes).
- De cara a una regulación lo más coordinada posible entre el planeamiento territorial y el urbanístico, se adopta como criterio utilizar como esquema base el elenco de usos y actividades desarrolladas en el capítulo III de la Normativa del PTS Agroforestal.
- Integrar aquellas determinaciones del Plan Especial para la protección y conservación de la ría del Urola que se consideren adecuadas.
- El PGOU estudiará la conveniencia de delimitar ámbitos diferenciados, de cara a establecer una regulación distinta de usos (incluso sobre zonas y subzonas rurales de la misma calificación).
  - El territorio más próximo a la costa y zonas altas, con elevada exposición visual, se asocia y vincula con la conservación y preservación del medio natural y paisaje. Se considera como el primer y principal activo económico que interesa potenciar en estas zonas. Esta vocación medioambiental de los ámbitos protegidos, afecta también a los suelos forestales y agroganaderos inmediatos, adoptándose el criterio de que éstos suelos se conciben como ámbitos de amortiguación de la actividad antrópica. Como tales, podrán quedar sujetos a una restricción mayor en cuanto a las variantes de usos y actividades compatibles con ellos.
- Para garantizar la coherencia de la ordenación del suelo no urbanizable, se adopta 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.

## CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN

A los efectos de su categorización, los terrenos que



klasifikatutako lurak gune desberdinetan kokatuko dira. Bere identifikazioa eta desberdintzea, besteak beste, jarraian azaltzen diren oinarrizko premisekin bat dator:

- Lehenik, 2/2006 Legearen 53.4. artikulua., indarrean dauden lurralte-antolamenduko tresnetan aurreikusitako kategorien loturari buruzkoa.
- Bigarren, 2/2006 Legearen 53.1.f. eta 54. artikuluen arabera, lurzoru-urbanizazonean ere, dagokion sistema orokorreko sarea antolatzen da
- Hirugarren, kategorizatu daitezkeen gune desberdintzat hartzen dira, bere hedapen eta ezaugarriengatik, eskala eta lurralte-garrantzia nahikoak dituztenak.

Premisa horien arabera, lurzoru urbanizazonean, hurrengo gune global desberdinak bereizi dira:

#### **Babes Berezia**

Ipar-mendebaldeko muturrean dauden labarrei, leheneratu beharreko eta ekosistemas hobetzeko eremu degradatu batzuei, ondo kontserbatutako tokiko basoiei, egoera onean dauden ibai-eremuak eta Natura Intereseko Guneei ere ezarriko zaie, baita Geologia Interesdun Lekuei ere.

#### **Ingurumen-hobekuntza (Ekosistemen hobekuntza)**

Honakoei ezartzen zaie: sastrakadi guneak eta bere kokapenagatik, gunearren barruan edo balio handiagoko guneen ondoan, bere egoera kalitate-maila handiagoko egoera batera garatzea mesedegarria izan daitezkeen bazter-lurzoruak.

#### **Baso-kategoria**

Egungo erabilera-gatik eta/edo izan dezaketen erabilera-gatik (malda, arriskuak, arroen babesia, eta abar) baso-erabilera-rako joera dutenak dira.

#### **Larre menditarra**

Kostalde altuetan dauden eta abeltzaintzarako erabiltzen diren eremu bipilak, soropilak eta dentsoak dira.

#### **Mendi-harkaitzetako larrea**

Azpieremu honetan kareharrizko formazioen intengune harritsu ia bertikalak sartzen dira.

#### **Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala**

Kategoria honen barruan nekazaritza-ahalmen handieneko lurzoruak sartzen dira. Baita, gaur egungo kontserbazio-interes handieneko guneak; adibidez, Kantauri eremuaren landazabaleko mosaikoak.

Zumaian, honakoak bereiziko dira:

- Nekazaritza eta abeltzaintza: Balio Estrategiko Handia
- Nekazaritza eta abeltzaintza: Tarteko Landa Paisaia

#### **Lur-gaineko uren Babesa**

Ibai-ibilguetara eta hezegune zehatz batzuetara

se clasifican como suelo no urbanizable se integrarán en distintas zonas. Su identificación y diferenciación responde, entre otras, a las premisas básicas que se exponen a continuación:

- En primer lugar, en atención al artículo 53.4.a de la Ley 2/2006 sobre la vinculación a las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.
- En segundo lugar, de conformidad con lo establecido en los artículos 53.1.f y 54 de la Ley 2/2006, se ordena, también en el suelo no urbanizable, la correspondiente red de sistemas generales.
- En tercer lugar, se consideran como zonas categorizables diferenciadas los ámbitos que, en atención a su extensión y características, tienen la escala y la entidad territorial suficientes para su consideración como tal zona global.

De conformidad con esas premisas se diferencian en el suelo no urbanizable las distintas modalidades de zonas globales siguientes:

#### **Especial Protección**

Se aplicará a los acantilados situados en el extremo noroeste, varias áreas degradadas a recuperar y de mejora de ecosistemas, los bosques autóctonos bien conservados, los complejos fluviales en buen estado y otros Espacios de Interés Natural. También a Lugares de Interés Geológico.

#### **Mejora Ambiental (Mejora de Ecosistemas)**

Se aplica a los bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad.

#### **Forestal**

Incluye aquellos terrenos que, por su uso actual y/o por razones de vocación de uso (pendiente, riesgos, protección de cuencas, etc.) presentan claras orientaciones hacia el uso forestal.

#### **Pasto Montano**

Corresponden con los ámbitos de rasos, céspedes y densos situados en cotas altas que se utilizan para aprovechamiento ganadero.

#### **Pasto Montano-Roquedos**

Se incluyen en esta subzona los resaltos rocosos casi verticales de las formaciones calizas.

#### **Agroganadero y Campiña**

Tienen esta categoría aquellos suelos de mayor capacidad de uso agrícola, además de las zonas actuales con mayor interés de conservación, como son los mosaicos de la campiña del área cantábrica.

En el caso de Zumaia, distinguiremos:

- Agroganadero: Alto Valor Estratégico

Iotutako eremuak dira.

Hala ere, indarrean dauden lurralte-antolamendu sektorialeko eta partzialeko tresnek Zumaiako ingurune naturala baldintzatzen dute. Funtsean:

- Nekazaritza eta Basozaintzako LPS
- Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPS
- Hezeguneen LPS
- Urola Kostako LPP

- Agroganadero: Paisaje Rural de Transición

#### Protección de Aguas Superficiales y Humedales

Corresponde con aquellos ámbitos vinculados a los cauces fluviales y determinadas zonas húmedas.

No obstante, el medio natural de Zumaiá queda condicionado por los instrumentos de ordenación territorial sectorial y parcial vigentes. De manera fundamental:

- PTS Agroforestal
- PTS Ríos y Arroyos
- PTS Zonas Húmedas
- PTP Urola Kosta



## B.2.2. BALDINTZATZAILE GAINJARRIEI DAGOKIENEZ

### ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK

Ezarritako baldintzatzaile bakoitzak hirigintza-antolamendua mugatzen duten helburu zehatzak ditu. Horrez gain, irizpideak ere desberdinak dira:

#### Akuiferoen zaurgarritasuna

Baldintza honen helburua udalerriaren lurpeko akuiferoak babestea da.

Antolamendu-irizpideak eragina izango du kutsagarriak izan daitezkeen jardueren kokapenean, eta nekazaritza- zein basogintza-jarduerak ahalik eta gehien mugatuko ditu, akuiferoen gaineko eragina saihesteko.

#### Geología Intereseko guneak

HAPOren helburua da eremu horiek baldintzatzaile gainjarritzat babestea. Zehazki, Informazio Dokumentuan hamabi bereizi ziren:

- 0604. Kostaldeko asentamendua - Itsaslabarra.
- 0605. Urolako bokalea.
- 0612. Iraetako meandroa.
- 0615. Danienseko kareharri tolesturak.
- 0616. Etxadiko tolestura sinsedimentarios.
- GIL 028. Deba-Zumaiako flysch hareatsua, Goi Kretazeokoa.
- GIL 043. KT muga Zumaian.
- GIL 045. Zumaiako Paleozenoa eta GSSPak.
- GIL 048. P/E muga Zumaian.
- GIL 102. Pikoteko luizien itsasertzeko multzo geomorfologikoa.
- GIL 103. Itzurun hondartzako multzo geomorfologikoa.
- GIL 135. Zumaia-Getaria Eozénoko flyscharen lorrottak fosilak.

GIL adierazitako eremuak berariaz jasoko dira araudian.

Antolamendu-irizpide gisa, azalera jakin batzuk babestu beharko dira eta erabilera eta jardueretarako arriskuak saihestu, eta zuhaitz- eta zuhaixka-estalkia mantendu edo, hala badagokio, basotu.

#### Kostaldea

Baldintzatzaile honen helburua itsaso-eraginaren gaineko afektazioak kontuan hartzea da. Kostaldeei buruzko Legearen ondoriozko zehaztapenak hartuko

## B.2.2. EN RELACIÓN A LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El establecimiento de cada condicionante pretende unos objetivos concretos que delimitan la ordenación urbanística. También los criterios son diferentes:

#### Vulnerabilidad de acuíferos

El objetivo de este condicionante es la protección de los acuíferos subterráneos del Municipio.

El criterio de ordenación incidirá en evitar la ubicación de actividades potencialmente contaminantes, y extremar las prácticas agroforestales para prevenir la afección sobre acuíferos.

#### Áreas de Interés geológico

Es objetivo del PGOU incorporar la protección de estas Áreas como condicionantes superpuestos. Concretamente en la información se distinguieron doce:

- 0604. Franja costera-Acantilados.
- 0605. Desembocadura del Urola.
- 0612. Meandro de Iraeta.
- 0615. Pliegues calizas danienses.
- 0616. Pliegues sinsedimentarios de Etxandi.
- LIG 028. Flysch arenoso del Cretácico superior de Deba-Zumaia.
- LIG 043. Límite KT en Zumaia.
- LIG 045. Paleoceno y GSSPs de Zumaia.
- LIG 048. Límite P/E en Zumaia.
- LIG 102. Conjunto geomorfológico litoral de los desprendimientos de Pikote .
- LIG 103. Conjunto geomorfológico de la playa de Itzurun.
- LIG 135. Icnofósiles del flysch eoceno de Zumaia-Getaria.

Los ámbitos señalados como LIG serán expresamente recogido en la normativa.

El criterio de ordenación incidirá en proteger determinadas superficies y evitar riesgos para los usos y actividades, y en mantener o, en su caso, reforestar la cubierta arbórea y arbustiva.

#### Costas

El objetivo de este condicionante es tener en consideración las afecciones relativas al influjo marino. Se tendrán en consideración las determinaciones que se derivan de la Ley de Costas.



dira kontuan.

#### **Uholde-eremuak**

Baldintzatzaile honen helburua da ibilguak eta gainezkabideak ez etetea eta itotzea. Horrez gain, gainezka egindako uren eraginpean egon daitezkeen azpiegituretako eta eraikuntzetako instalaziok ez eragoztea ere.

Antolamendu-irizpideak azaleko urak babesteko eremuetatik eratorritako araudia osatuko du, urpean gera daitezkeen eremuei dagokienet (Urari buruzko Legearen 11. artikulua eta HKaren 14.3 artikulua), baita legeak ezarritako erabilera-erregimena ere.

#### **Eremu higagarriak**

Baldintzatzaile honen helburua higadura-arriskuko eremuak babestea da.

Antolamendu-irizpideak eragina izango du erabileretarako eta jardueretarako arriskuak saihesteko eta zuhaitz eta zuhaixken estaldura mantentzeko edo, hala denean, lehengoratzeko.

#### **Ur-hartuneak**

Udalerrian hainbat motatako ur-aprobetxamenduak daude (bereziki iturburuak eta lurrazaleko harguneak), hainbat erabileratarako (ureztaketa, abeltzaintza, nekazaritza, etxebizitzaz, hornidura). Batzuk bertan behera utzita daude.

Ur horiek babestea eta horiek ez kutsatzea da baldintzatzaile honen helburua.

Akuferoen zaurgarritasunaren baldintzatzailearekin hertsiki lotuta, antolamendu-irizpideak eragina izango du, bai iturburuaren beraren babes formal eta operatiboan, baita lurpekoan ere.

Plan Hidrologikoko Eremu Babestuen Erregistroan dauden hartuneak jasoko ditu.

#### **Klima-aldaketarekin zerikusia duten arriskuak**

Hasiera batean HAPOri dagokionez, klima-aldaketarekin lotutako arriskuek honako gai hauekin lotuta daude:

- Ibaien ur-goraldiak eta uholdeak izateko arriskua.
- Higadura eta lur-irristaketa.
- Landaredia galtza.
- Udalerriko ur-putzuak eta hezeguneak iraunkor izatetik iragankorrak izatera aldatzea, urtaroen arabera, etengabeko lehortearen ondorioz.
- Sute-arriskua.

Lehenengo biak berariazko baldintzatzaileetan tratatu dira. Azken hirurak (landaredia galtza, ur-putzuak eta hezeguneak eta sute-arriskuak) dira baldintzatzaile honen helburua.

Antolamendu-irizpideak eragina izango du klima-aldaketaren ondorioak biderkatzen dituzten erabilera eta jarduerak murritzten.

#### **Maldak**

#### **Áreas Inundables**

El objetivo de este condicionante es evitar la interrupción y el cegamiento de cauces y zonas de aliviaderos y prevenir daños a instalaciones en infraestructuras y construcciones susceptibles de ser afectadas por las aguas desbordadas.

El criterio de ordenación completará la normativa derivada de la zona de protección de aguas superficiales respecto de las zonas inundables (artículo 11 de la Ley de Aguas y artículo 14.3 del RDPH), así como el régimen de uso establecido por la Ley.

#### **Áreas erosionables**

El objetivo de este condicionante es la protección de los ámbitos con riesgo de erosión.

El criterio de ordenación incidirá en evitar riesgos para los usos y actividades, y en mantener o en su caso, reforestar la cubierta arbórea y arbustiva.

#### **Puntos de Captación de Agua**

Existen en el Municipio numerosos aprovechamientos de agua de diferente tipología (especialmente manantiales y captaciones en superficie) para diferentes usos (riego, ganadero, agropecuario, doméstico, abastecimiento). Algunos se encuentran abandonados.

El objetivo de este condicionante es la protección de estas aguas y evitar su contaminación.

Íntimamente ligado al condicionante de vulnerabilidad de acuíferos, el criterio de ordenación incidirá tanto en la protección formal y operativa del propio manantial, como del subsuelo.

Incorporará las captaciones incluidas en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico.

#### **Riesgos asociados al cambio climático**

En lo que compete inicialmente al PGOU, los riesgos asociados al cambio climático atienden a las siguientes materias:

- Crecidas fluviales e inundabilidad.
- Erosión y deslizamiento de tierras.
- Perdida de vegetación.
- Transformación de permanentes a estacionales las balsas de agua y humedales del Municipio, por efecto continuado de la sequía.
- Riesgo de incendios.

Los dos primeros, han sido ya tratados en condicionantes específicos. Los tres últimos (pérdida de vegetación, humedales y láminas de agua e incendios), son el objeto de este condicionante.

El criterio de ordenación incidirá en minimizar los usos y actuaciones que multiplican los efectos del cambio climático.

#### **Pendientes**

El objetivo de este condicionante es



Baldintzataile honen helburua da, funtsean, eraikuntzak eta instalazioak (aldi baterakoak nahiz iraunkorak) maldadun lurzoruetan ez egitea.

HAPOn garatzeko irizpidetza proposatu da, orografía naturalaren aldaketa dakarten harri-lubetak, hormak, lur-erauzketak, ezpondak, terrazak, lur-soberakinak eta antzeko egoerak ez sortzea.

Helburua halako jarduketen ondorioz lurzorua ez galtzea eta halako maldadun lurzoruetan esku hartzearen bidez sortutako paisaia-inpaktuak saihestea da. Halaber, topografia-baldintza berriak ekarriko dituzten ezpondak eta kumuluak ere ez sortzea.

#### **Azpiegitura berdea**

- Aintzat hartutako balio naturalak

Baldintza horren helburua lurrarde-eremuak babestea da, bertako landaredia, fauna, lurraren baldintza naturalak eta abar zaintzeko.

Antolamendu-irizpideak dibertsitate biologikoa ez galtzea azpimarratuko du, egoera naturalean kontserbatuz.

- Naturagune babestuak

Zumaiako naturagune babestuak dira Urolako itsasadarren Kontserbazio Bereziko Eremua eta Deba eta Zumaia arteko itsasertzeko Biotopo Babestua

- Korridore ekologikoak

Baldintzataile honen helburua lurrealdeko eremuak babestea da, animaliak lekualdatzeko eta babesteko balio dezaten. Zumaian ez dago EAEko Korridore Ekologikoen Sarea osatzen duen elementurik.

- Paisaia-eremuak

Baldintzataile honen helburua paisaia jakin batzuen eraldaketa eta aldaketa saihestea da.

Antolamenduak kontuan hartuko ditu Nekazaritza eta Basogintzaren LPSren Eranskinaren paisaiaren kapituluan sartutako iruzkin-irizpideak eta Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Paisaiaren Katalogoa jasotakoa.

#### **Onura publikoko mendiak**

Zumaian ez dago onura publikoko mendirik.

#### **Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak**

Baldintzataile honen helburua da udalerriko lurzoru kutsatuak identifikatzea eta horiek deskontaminatzeko eta berreskuratzeko erregimen aurreikustea, onoren, erabilera berrietarako erabiltzeko.

Antolamendu-irizpidea arlo honetan indarreko legerian ezarritakora egokituko da.

IHOBEk egindako "EAEko lurzorua kutsa dezaketen jardueren inventarioaren" arabera (2017ko abenduaren 21eko Agindua), udalerrian kutsatuta

fundamentalmente evitar la ocupación de suelos con pendientes por edificaciones, construcciones e instalaciones, sean temporales o permanentes.

Se propone como criterio para su desarrollo en el PGOU, evitar la producción de escolleras, muros, desmontes, taludes, aterrazamientos, sobrelevantes de terreno y situaciones similares que conllevan una modificación y alteración de la orografía natural.

Se pretende evitar la pérdida del suelo y los impactos paisajísticos que este tipo de actuaciones producen como consecuencia de la intervención en suelos con cierta pendiente. También la producción de taludes y cúmulos que den como resultado nuevas condiciones topográficas.

#### **Infraestructura verde**

- Valores naturales reconocidos

El objetivo de este condicionante es la protección de ámbitos del territorio con el objeto de que se preserve su vegetación, fauna, condiciones naturales del terreno...

El criterio de ordenación incidirá en no perder la diversidad biológica, mediante la conservación en su estado natural.

- Espacios Naturales Protegidos

Entre los espacios protegidos de Zumaia se encuentran la Zona de Especial Conservación del Ría del Urola y el Biotope Protegido del tramo litoral Deba-Zumaia.

- Corredores ecológicos

El objetivo de este condicionante es la protección de ámbitos del territorio con el objeto de que sirvan como zonas de trasiego y refugio de la fauna animal. En Zumaia no existen elementos que conformen la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV.

- Zonas de paisaje

El objetivo de este condicionante es evitar la transformación y alteración de determinados paisajes.

La ordenación tendrá en cuenta los criterios recomendatorios incluidos en el capítulo de paisaje del Anexo del PTS Agroforestal y lo recogido en el Catálogo de Paisaje del Área Funcional de Urola Kosta.

#### **Montes de utilidad pública**

En Zumaia no existen Montes de utilidad Pública.

#### **Suelos potencialmente contaminados**

El objetivo de este condicionante es identificar los suelos contaminados del Municipio y prever para ellos el régimen que posibilite su descontaminación y recuperación, para utilizarlos en nuevos usos.

El criterio de ordenación se ajustará a la legislación vigente en esta materia.

Según el "Inventario de actividades potencialmente



egon daitezkeen 73 gune daude, 36,6 ha inguru.

#### **Bide eta ibilbide berezien sarea**

Baldintzatzale honen helburua da, Udalerraren lurralde-egituraren barruan, ordezketat jotzen den komunikazio-sarea sartzea.

Antolamendu-irizpideak ibilbide horiek euren partzela mugakideekiko duten loturan eragingo du.

Honela identifikatuko dira:

- GR-121.
- GR-286.
- Basusta-Zumaia ibilbidea.
- Urola-Zumaia ibilbidea.
- BTT Euskadi. Bizikleta-ibilbideen sareko proposamena.
- Bizikleta Plan Zuzentzailearen ibilbideak.

#### **Komunikazio-sistemaren afektazioak**

Baldintzatzale honen helburua da errepideei eta trenbideari buruzko legeriaren ondoriozko afektazioak eta zortasunak Plan Orokorean jasotzea.

#### **Zarata**

Baldintzatzale horren helburua da zarata igortzen duten guneek eragindako lurraldea identifikatzea eta soinu-intentsitatea mailakatzea.

Baldintzatzale hori HAPOren garapen berriak indarreko legeriaren arabera baimendutako gehieneko zarata-mailetara egokitura dauden ebaluatzeko identifikatzen da.

#### **Arkeología-ondarea**

Udalerriko aztarnategiak eta arkeología-aztarnak babestea da baldintzatzale honen helburua.

Antolamendu-irizpidea hura baldintzatzailertzat hartza da. Hala ere, haren erregulazioa zuzenean lotuta dago historia-ondarearen legeriarekin.

contaminantes del suelo de la CAPV" realizado por IHOBE (Orden de 21 de diciembre de 2017), en el municipio se encuentran 73 emplazamientos potencialmente contaminados que en total suponen unas 36,6 Ha de superficie.

#### **Red de Caminos e itinerarios singulares**

El objetivo de este condicionante es incluir, dentro de la estructura territorial del Municipio, la red de comunicaciones considerada de carácter alternativo.

El criterio de ordenación incidirá en la relación de estos itinerarios con sus parcelas colindantes.

Se identificarán como tales:

- GR-121.
- GR-286.
- Ruta Basusta-Zumaia.
- Ruta Urola-Zumaia.
- BTT Euskadi. Propuesta de red de itinerarios ciclistas.
- Rutas del Plan Director Ciclable.

#### **Afecciones del sistema de comunicaciones**

El objetivo de este condicionante es transponer en el Plan General las afecciones y servidumbres derivadas de la legislación sobre carreteras y ferrocarril.

#### **Ruido**

El objetivo de este condicionante es la identificación del territorio afectado por los focos emisores de ruido y la graduación de la intensidad sonora.

Este condicionante se identifica para evaluar la adaptación de los nuevos desarrollos del PGOU, a los niveles sonoros máximos permitidos según legislación vigente.

#### **Patrimonio arqueológico**

El objetivo de este condicionante es la protección de los yacimientos y restos arqueológicos existentes en el Municipio.

El criterio de ordenación es considerarlo como un condicionante. No obstante, su regulación está directamente relacionada con la legislación de patrimonio histórico.

### **B.2.3. HIRI-EGITURARI ETA LURZORUAREN SAILKAPENARI DAGOKIENEZ**

#### **HELBURUAK**

- Indarrean dauden ASetan antolatutako eta garatu gabeko bizitegi eta jarduera ekonomikoen gaur egungo mugak berrikuste. Eremu horiek eragin zuzena dute proposatutako lurralde-ereduan eta – egituran, baita udalerriko hiriguneak handitzeko

#### **OBJETIVOS**

- Revisar la delimitación actual de ámbitos residenciales y de actividad económica ordenados en las vigentes NNSS y no desarrollados, y que inciden directamente en el modelo y estructura territorial propuesto y de



egituraren ere, eta hori guzti LAGek ezarritako lurzorua hazteko eta okupatzeko testuinguru berrian.

- Zumaia osatzen duten herrigune desberdin arteko lotura bermatzea., komunikabide desberdin arabera: ibilgailu, bizikletazko, edo oinezkoentzat.
- Zumaiaren eta inguruko udalerrien arteko lotura egokia bermatzea, bereziki bizikletaz eta oinez Zestoarekin eta Getariarekin komunikatzeko bitartekoak erabiliz
- Udalerriko jarduera ekonomikoetarako eremuak (Oikia, Korta eta Basusta) finkatu, zabaldu eta bultzatzea, honakoak lehenetsiz: loturak hobetzea, zaharkitutako ehunak edota eraikinak berroneratzea eta garatzeke dauden eremuak okupatzea.
- Zumaiako hirigune historikoan espazio libreak berreskuratzeari lehentasuna ematea.
- Funtzioen banaketa antolatzen eta justifikatzen duen hiri-hierarkia bat ezartzea udalerriko biziguneen artean (hirigunea, Oikia, Artadi, Narrondo, Jadarre eta industrialdeak), batez ere ekipamenduei eta zerbitzuei dagozkienak.
- Hiri-egitura errealitatera eta hirigintza-legeriara egokitzea, hiri-lurzoruak behar bezala mugatzu.
- Ingurune naturala babestea.
- Lurzoru urbanizazioa egoki antolatu eta arautzea, betiere indarreko lege-esparrua kontuan izanda.

ampliación de los núcleos urbanos del Municipio y ello, en el nuevo contexto de crecimiento y ocupación de suelo establecido por las DOT. Generar una nueva estructura urbana, que se adecúe a la realidad y a la legislación urbana, mediante la adecuada delimitación de los suelos urbanos.

- Priorizar la regeneración urbana u ocupación de suelos antropizados, frente a la ocupación de nuevos suelos naturales.
- Garantizar una adecuada conexión entre los diferentes núcleos que componen Zumaia, según diferentes medios de comunicación: rodada, ciclable, peatonal.
- Garantizar una adecuada conexión entre Zumaia y los municipios colindantes, en especial mediante medios de comunicación ciclable y peatonal con Zestoa y Getaria.
- Consolidar, ampliar y potenciar los ámbitos de actividades económicas del municipio (Oikia, Korta y Basusta), mejorando las conexiones, priorizando la regeneración de tejidos y/o edificios en uso y la ocupación de ámbitos pendientes de desarrollo.
- Priorizar la recuperación de espacios libres en el casco histórico de Zumaia.
- Establecer una jerarquía urbana entre los diferentes núcleos de población del Municipio (centro urbano, Oikia Artadi, Narrondo, Jadarre y zonas industriales), que ordene y justifique la distribución de funciones, especialmente las de carácter dotacional y de servicios.
- Adecuar la estructura urbana a la realidad y a la legislación urbana, mediante la adecuada delimitación de los suelos urbanos.
- Preservar el medio natural.
- Ordenar y regular de manera adecuada el Suelo No Urbanizable, siempre en el marco de la legislación vigente.

## IRIZPIDEAK

- Hiri-lurzoru bezala mugatu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako baldintzak betetzen dituzten areak.
- Bizitegi- eta jarduera ekonomikoen hazkundea lurralte-plangintzara egokitzea.
- Indarreko plangintzan aurreikusitako jarduera ekonomikoko eremuak berrikusi eta lurralte-garapeneko estrategia proposatu.
- Indarreko ASEtan lurzoru naturalean aurreikusitako garapen-eremu jakin batzuk mantentzea egokia den berrikusi; edo afektazio sektorialean eraginagatik garatzeko zailtasunak dituztenak. Nolanahi ere, afektazio sektorialak betetzera egokitzea.
- Hiri-bilbearen edo berroneratze-eremuen barruan, oraindik garatzeke dauden eremuei eta lurzoru natural berriak okupatzeko jarduketen gainetik

## CRITERIOS

- Delimitar como suelo urbano aquellas áreas que cumplan las condiciones establecidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Ajustar el crecimiento residencial y de actividades económicas al planeamiento territorial.
- Revisar los ámbitos de actividad económica previstos en el planeamiento vigente y proponer una estrategia de desarrollo territorial.
- Revisar la idoneidad de mantener determinados ámbitos de desarrollo previstos en las NNSS vigentes sobre suelo natural; o con dificultad para su desarrollo por motivo de afecciones sectoriales. En todo caso, adecuarlos al cumplimiento de las afecciones sectoriales.
- Priorizar los ámbitos pendientes de desarrollo, en el interior de tramas urbanas o espacios de



hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko jarduketei lehentasuna ematea.

- Lurzoru urbanizagarri bezala mugatu soilik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako baldintzak betetzeaz gain, aldiriko edo beraien arteko loturarik gabeko hiri-bilbeak errematzen dituzten sektoreak.
- Gaur egun urbanizatzeko egokiak diren lurzoruak eta mugatu daitezkeen berriak berrikusteko testuinguruan, oso handiak ez diren, baina partzela-kopuru txikia biltzen duten, eremuak definitzeko irizpidea hartuko da. Helburua lurzoru horien kudeaketa eta egikaritza erraztea da.
- Mugatutako lurzoru urbanizagarriko sektoreak garapen-plangintzari lotzea, eta beharrezko egitura-antolamenduko zehaztapenak soilik adieraztea. Irizpide hori aplikatzeak garrantzia handia du, HAPOri malgutasun eta egokitzeko gaitasun handiagoa emateko, errealitate aldakorrera eta lurzoru horiek garatuko diren etorkizuneko baldintzetara egokitutdin.

## B.2.4. HIRI-MORFOLOGIRI ETA - TIPOLOGIARI BURUZKOAK

### HELBURUAK

- Hiri-bilbearen barnealdea osatzea, hiri-hutsuneak edo hiri-berritu beharreko guneak eta eraikigarritasuna handitzeko jarduerak oinarri hartuta.
- Eraikuntzen eta hiri-espazioen arauak hobetzea, era berean hiri-irudia eta kalitatea hobetzeko.
- Egungo ondarea udalerrian babestea, iraganeko legatu gisa. Bereziki, Hirigune Historikoa.
- Erabilera-nahasketa sustatzea (bizitegia, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak eta abar).
- Gune bakoitzaren (hirigunea, Oikia, Artadi, Narrondo, Jadarre eta industrialdeak) nortasuna mantentzea: eraikuntza-tipología eta parametroak (eraikuntzen altuera, eraikigarritasuna, partzelazioa eta abar), hiri-trazadurak eta beste hainbat..
- Aldiriko, natura-inguru en aldeameneko edo hiri-berritu beharreko hiri-bilbeak errematatzeari.
- Dentsitate baxuko ehunen edo segida gabeko hazkundeen ondoriozko sakabanaketa saihesteari.

### IRIZPIDEAK

- Arauditik erabilera-nahasketa arautu, sakabanaketak saihestuz.
- Ordenantza zehatzak ezarri eraikuntza-tipología tradicionalak mantentzeko.
- Interes arkitektonikoko elementuen Katalogoaren eta

regeneración y las actuaciones de incremento de edificabilidad urbanística sobre las actuaciones de ocupación de nuevos suelos naturales.

- Delimitar únicamente como suelo urbanizable aquellos sectores que, además de cumplir las condiciones establecidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, contribuyan a rematar las tramas urbanas periféricas o entre diferentes tramas urbanas inconexas.
- En el contexto de revisión de los suelos actualmente clasificados como aptos para la urbanización y los nuevos que puedan delimitarse, se adopta el criterio de definir ámbitos no muy grandes, pero que aglutinen un número mínimo de parcelas. La intención final es facilitar su gestión y ejecución.
- Remitir a planeamiento de desarrollo los sectores de suelo urbanizable que se delimiten, señalando únicamente las determinaciones de ordenación estructural que sean precisas. La aplicación de este criterio tiene suma importancia de cara a dotar al PGOU de la mayor flexibilidad y capacidad de adaptación a la realidad cambiante y las condiciones futuras en que se desarrollaran estos suelos.

## B.2.4. EN RELACIÓN A LA MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA URBANA

### OBJETIVOS

- Completar el interior de la trama urbana, en base a vacíos urbanos vacantes o que precisen de renovación urbana y actuaciones que permitan incrementos de edificabilidad.
- Mejorar las pautas de la edificación y el espacio urbano, en la confianza de que su calidad contribuya a la mejora de la escena y calidad urbana.
- Preservar el patrimonio existente, como legado del pasado en el municipio. En especial, el Casco Histórico.
- Fomentar la hibridación de usos (residenciales, actividades económicas, dotacionales, etc.).
- Mantener la identidad de cada zona (centro urbano, Oikia, Artadi, Narrondo, Jadarre y zonas industriales): tipos y parámetros edificatorios (altura de la edificación, edificabilidad, parcelación, etc.), trazados urbanos, etc.
- Rematar las tramas urbanas periféricas, en contacto con el medio natural o entre diferentes tramas urbanas inconexas.
- Evitar la dispersión con tejidos en baja densidad o crecimientos no secuenciados.

### CRITERIOS

- Regular la integración de usos desde la



Babeserako Araudiaren zehaztapenak ezarri.

- Bolumena berriak eraikitzeo egungo eraikuntzak eraistea sustatzen ez dituzten parametroak ezauri.
- Garapen berriean, egungo eraikuntza-tipologien parekagarriak diren eraikuntza-parametroak ezauri.
- Egungo hiri-hutsuneetan, hiri-bilbeei azkena emateko edo hiri-bilbeak lotzeko jarduketak planteatu.
- Gutxieneko eraikigarritasunak berrikusi (Hirigintzari eta Lurzoruan buruzko 2/2006 Legearen parametroen arabera).
- Jarduketa berrien garapena programatu, loturarik gabeko eremuak egikaritzea saihesteko.

Normativa, evitando la segregación.

- Establecer ordenanzas específicas para mantener tipos edificatorios tradicionales.
- Adoptar las determinaciones del Catálogo y Normativa de protección de los elementos con interés arquitectónico.
- Establecer parámetros edificatorios que no incentiven el derribo de edificaciones existentes, para la construcción por nuevos volúmenes.
- Establecer parámetros edificatorios en nuevos desarrollos asimilables a los tipos edificatorios existentes.
- Plantear actuaciones urbanas en vacíos urbanos existentes, remate de tramas o puntos de conexión entre diferentes tramas urbanas.
- Revisar las edificabilidades mínimas (según parámetros de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).
- Programar el desarrollo de las nuevas actuaciones urbanas, para evitar la ejecución de ámbitos inconexos.

## B.2.5. ETXEBIZITZARI BURUZKOAK

### HELBURUAK

- HAPOren etxebizitza-programa berrikustea, biztegi-kuantifikazioaren irizpidearekin bat eginda.
- Eskaintza indarreko araudira eta lurraldantolamenduko tresnei egokitzea (LPP eta LAGen Berrikuspena).
- Indarreko planean planteatutako eta kudeatutako, baina oraindik gauzatu gabeko jarduerak berrikustea, horiek kentzko edo berritzeko helburuarekin, behar diren baldintzetan. Bereziki Puntanoeta II eta Torreaga sektoreak hartuko da kontuan.
- Garapena geldi duten jarduketa-eremuak burutzea erraztea.
- Biztegi-eremuak etxebizitza babestuen estandarretara egokitzea.
- Egungo hiri-arazoak konpontzeko beharra izatekotan biztegi-garapenei lehentasuna ematea, edo begi-bistako potentzialtasunak burutzea.
- Eraikitako ehunaren hiri-jarraitasuna eta trinkotasuna.
- Eraikitako etxebizitza-parkea zaharberritzeko jarduketak sustatzea.
- Etxebizitzara heltzea ahalbidetzea.
- Kalitatezko eta mota eta tamaina desberdinako etxebizitzak eskaintza, eta etxebizitza-tipología berriei erantzuna ematea.
- Bigarren etxebizitzako eskaintza eta, orokorrean,

## B.2.5. EN MATERIA DE VIVIENDA

### OBJETIVOS

- Revisar el programa de vivienda del PGOU, de acuerdo al criterio de cuantificación residencial que se adopte.
- Adaptar la oferta a la legislación y los instrumentos de Ordenación Territorial vigentes (PTP y Revisión de las DOT).
- Revisar las actuaciones planteadas y gestionadas, pero aún no ejecutadas, del vigente Plan, con el objeto de eliminarlas o renovarlas, en las condiciones que proceda. En especial se atenderá a los sectores de Puntanoeta II y Torreaga.
- Facilitar la conclusión de los ámbitos de actuación con su desarrollo paralizado.
- Adaptar los ámbitos residenciales a los estándares de vivienda protegida.
- Priorizar desarrollos residenciales en el caso de necesitar resolver problemas urbanos existentes, o acometer potencialidades evidentes.
- La continuidad urbana y compacidad del tejido edificado.
- Potenciar las actuaciones en materia de rehabilitación del parque de viviendas edificado.
- Posibilitar el acceso a la vivienda.
- Ofertar viviendas de calidad y con diferentes tipos y tamaños, y que den respuesta a las nuevas tipologías de vivienda.
- Minimizar la creación de oferta de segunda residencia extensiva y, en general, de modelos



Iurzoruko kontsumoa oinarritutako ereduak sortzea txikiagotzea.

- "Etxebizitza hutsen" okupazioa sustatzea.

## IRIZPIDEAK

- Sistemaren proiekzioaren araberako bizitegi-kuantifikazio bat ezarri.
- ASetan egiteke dagoen etxebizitza babestuaren balantza berrikustea, eta, behar diren eremuetan, ondorengo kuantifikazio hauek ezartzea:
  - Hiri-lurzoru finkatugabearen kasuan, eraikigarritasunaren % 20 gutxienez BOErako izango da, eta % 40erako gainerako eraikigarritasuna gutxienez ETrako.
  - Lurzoru urbanizagarriaren kasuan, eraikigarritasunaren % 55 gutxienez BOErako izango dada, eta % 75erako gainerako eraikigarritasuna gutxienez, ETrako.
- Urbanizazio-baldintzak eta eraikuntza-parametroak berrikusi; urbanizazio-gabeziak, egikaritzeko dagoen urbanizazioa edo bukatu gabeko eraikuntzak dituzten eremuak osatzea errazteko.
- Egungo ehunaren barruko hiri-garapenak lehenetsi. Batez ere, honakoetan esku hartuko da: azkena behar duten zatiak, osagarriak, akaberak, eta abar. Irizpide horrek justifikatzen du, adibidez, hiri-eraberritu eta birgaitzeko jarduketen diskriminazio positiboa, egungo ondare arkitektonikoa berreskuratzeko eta bere balioa nabarmenzeko esku-hartzeen benetako sustapen eraginkorra abiapuntu hartuta. Hiriguneko gune hauek adierazten dira: Juan Belmonte, Jadarre eta Estazioia.
- Blokeatu ez daitezen, aurreikusitako jarduketa-eremuak honakoen arabera egokitutu: partzela-egitura, urbanizazio- edo moldatze-gainkostuak, etab.
- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden baserriak eta bizitegi-eraikinak zatitzeko aukera.
- Erabilerarik gabeko lokalak etxebizitza bihur daitezkeen eremuak ezartzeari.

## ANTOLAMENDU-EREDUA

Antolamendu-ereduak Zumaia hirigunea indartzen ditu. Barne-eragiketak lehenetsiko dira, hiri-bilbeak osatzeko.

Arau Subsidiarioen garatzeke dauden eremuak eta sektoreak mantentzen dira.

HAPOk bilbeak osatzzen eta barne-eremuak berrantolatzen (baita dentsitatea handitzen ere)

basados en el consumo del suelo.

- Promocionar la ocupación de la "vivienda vacía".

## CRITERIOS

- Establecer una cuantificación de viviendas según la estimación de la proyección del sistema.
- Revisar el balance de vivienda protegida pendiente de ejecución de NNSS y en los ámbitos que proceda establecer las siguientes cuantificaciones:
  - En el caso de Suelo Urbano No Consolidado, al menos 20 % de la edificabilidad se destinará VPS y la edificabilidad restante hasta al menos el 40 % podrá destinarse a VT.
  - En el caso de Suelo Urbanizable, al menos 55 % de la edificabilidad se destinará VPS y la edificabilidad restante hasta al menos el 75 % podrá destinarse a VT.
- Revisar las condiciones de urbanización y parámetros edificatorios, para facilitar que los ámbitos con carencias en la urbanización, urbanización pendiente de ejecución o edificación inconclusa, puedan completarse.
- Priorizar los desarrollos urbanos dentro del propio tejido actual. Se intervendrá preferentemente en aquellas partes necesitadas de remates, complementos, acabados, etc. Este criterio justifica, por ejemplo, la discriminación positiva de las actuaciones de reforma y rehabilitación urbana a partir de una real y efectiva incentivación de las intervenciones de recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico existente. Se indican las siguientes zonas: Juan Belmonte, Jadarre y Estazioa.
- Ajustar los ámbitos de actuación previstos para evitar su bloqueo, en atención a su estructura parcelaria, sobrecostes de urbanización o adecuación, etc.
- Posibilidad de subdivisión de caseríos y de edificaciones residenciales ya existentes en el suelo urbano y urbanizable.
- Establecer zonas donde sea posible la transformación de locales sin uso, en vivienda.

## MODELO DE ORDENACIÓN

El Modelo de Ordenación refuerza el casco urbano de Zumaia. Se priman las operaciones interiores, para completar las tramas urbanas.

Se mantienen los ámbitos y sectores de las NNSS pendientes de desarrollo.

El PGOU tratará de completar tramas y reordenar (incluso redensificar) ámbitos interiores. Se detallan



saiatuko da. Garapena behar duten aukerak zehaztu dira (urbanizazioaren zain daudenak, plangintza xehatuko tresna baten beharra dutenak, eta abar, kasuaren arabera), horregatik, hiri-lurzoru finkatugabe edo urbanizagarri gisa sailkatu dira.

Aurrerakin Dokumentuan aipatu bezala, HAPOren etxebizitza-programa lurralte-plangintza mugatzen duen Bizitegi-kuantifikazioko Metodologíaren menpe dago. 2019ko irailaren 24an argitaratu zen EHAAn (181. zk.) uztailaren 30eko 128/2019 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralte Antolamenduko Gidalerroak behin betiko onartzen dituena. Zumaiako HAPO dekretu horretan ezarritakoari lotuko zaio.

HAPOk garapen-eremu hauek barne hartzen saiatuko da (kodeak bat datoaz Aurrerakinean erabilitakoekin):

Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Aurreikusitako etxebizitza berrien kopurua			Eraikuntza-mota Tipo edificatorio	Lurzoruaren sailkapena Clasificación del suelo	Gunea Zona
		LAGen irizpideen arabera Según criterio DOT	Totala Total	Egungoak Preexistente s			
BIZ-ZUM 01ERRIBERA (PETXATOKIA) (ASetako 1.1 EU) / (UE 1.1 N NSS)	913	0 (a)	13	8	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	Zumaia
BIZ-ZUM 02 ODIETA-SAN JOSE (ASetako 3.1 EU) / (UE 3.1 N NSS)	1.196	3	3	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 03 ODIETA-SAN JOSE (ASetako 1.3 EU) / (UE 1.3 N NSS)	1.070	0 (a)	4	1	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 04 ARRANGOLETA (ASetako 4.1 EU) / (UE 4.1 N NSS)	1.322	16	16	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 05 ARRANGOLETA (ASetako 4.2 EU) / (UE 4.2 N NSS)	511	8	8	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 07 ESTAZIOA (ASetako 12.1 EU) / (UE 12.1 N NSS)	3.700	22	22	6	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 08 TORREAGA (ASetako 12.2 EU) / (UE 12.2 N NSS)	22.915	228	228	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 09 PUNTANOETA II (ASetako 1 Sektorea) / (Sector 1 N NSS)	22.641	135	135	0	Blokea Bloque	Lurzoru Urbanizagarría Suelo Urbanizable	
BIZ-ZUM 14 BASUSTABIDEA	1.844	15	15	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 16 FUTBOL-ZELAIA	7.655	60	60	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-ZUM 24 UROLA PLAZA	4.393	0 (b)	35	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	Oikia
BIZ-OIK 01 OIKIA (GOIZ ARGIA) (ASetako 19.2 EU) / (UE 19.2 N NSS)	5.563	16	16	0	Familia bakarreko etxebizitza / Atxikiak	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	



					Unifamiliar / Adosada	Consolidado	
BIZ-OIK 02 OIKIA (PIKAONDO) (ASetako 19.1 EU) / (UE 19.1 NNSS)	5.782	13	13	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	
BIZ-OIK 03 OIKIA (ERDIGUNEA) (ASetako 19.5 EU) / (UE 19.5 NNSS)	1.655	20	20	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	

Gainera, egun eraikita dauden hurrengo eremuak planteatzen dira, berariazko prozesu eta araudien bitartez hiri-berritu daitezen, eta HAPOk eremu horietan esku hartuko du hainbat estrategiarekin. Hiri-ehuna eta espazio publikoa hobetu eta berritu nahi dira, neurri bereziak ezarri.

Honakoak beharrekoak izan ahalko dira: erabateko birgaitza, eraikinak ordezkatzea edo hirigintza-aprobetxamendu berriak eratzea; jarduketa integratuen edo zuzkidura-jarduketen bitartez. Hiri Lurzoru Finkatugabe sailkatzen dira honako arrazoiengatik: urbanizazio- eta finkatze-maila txikia; azpiegitura eta sarrera egokien falta; eta abar.

Honako hauek dira (kodeak bat datoaz Aurrerakinean erabilitakoekin):

Además, se plantean los siguientes ámbitos ya construidos, susceptibles de procesos y normativa específica para su regeneración, sobre los que el PGOU intervendrá con diferentes estrategias. Se pretende la mejora y renovación del tejido urbano y del espacio público, mediante la adopción de medidas especiales.

Podrán requerir la definición de rehabilitaciones integrales, sustitución de edificaciones o incluso la generación de nuevos aprovechamientos urbanísticos, a través de Actuaciones Integradas o de Dotación. Por su menor grado de urbanización, menor grado de consolidación y carencias puntuales de infraestructuras adecuadas, accesos, etc., se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado.

Son los siguientes (los códigos se corresponden con los empleados en el Avance):

Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Aurreikusitako etxebizitza berrien kopurua			Eraikuntza-mota Tipo edificatorio	Lurzoruanen sailkapena Clasificación del suelo	Gunea Zona			
		Previsión de Viviendas nuevas		Egungoak Preexistente s						
		LAGen irizpideen arabera Según criterio DOT	Totala Total							
BIZ-ZUM 21 JUAN BELMONTE	1.877	0	0	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	Zumaia			
BIZ-ZUM 22 JADARRE	1.030	0	0		Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado				
BIZ-ZUM 23 ESTAZIOA	2.134	0 (b)	20	11	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado				
BIZ-NAR 01 NARRONDO	27.139	0	0	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado	Narrondo			
BIZ-NAR 02 TXIKIERDI	50.164	60	60	0	Blokea Bloque	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo Urbano No Consolidado				

BIZ-NAR 02 Txikierdi eremua eragin sektorialek asko baldintzatzen dute. Dagokion txosten sektorialean jasotako jarraibideak hartuko dira kontuan.

El ámbito BIZ-NAR 02 TXIKIERDI queda fuertemente condicionado por las afecciones sectoriales. Se atenderá a las indicaciones recibidas en el correspondiente informe sectorial.

Oro har,

- Biztegi-kuantifikazioari dagokionez, zenbaketa orekatu egingo da eremu jakin batuetan egun dauden etxebitzekin, horiek eraitsi edo zati batean eraberritu egingo baitira. HAPOk kalkulatuko du zenbaketa hori, biztegi-

En general,

- A efectos de cuantificación de viviendas, el cómputo se verá compensado con las viviendas actuales existentes en determinados ámbitos, que serán objeto de derribo o reforma parcial. El PGOU estimará dicho cómputo a contrarrestar



kuantifikazioari aurre egiteko.

- Edozein kasutan, planteatutako kuantifikazioa "Bizitegi-eskaintza" deritzonari erreferentzia egiten dio.
- HAPOk eraikigarritasuna, altuerak eta gainerako parametroak zehaztuko ditu. Baino, eremu batzuk indarrean dagoen planeamenduaren zehaztapenak mantenduko ditu bere garapenean.
- Eremuak egokitu ahal izango dira, beren bideragarritasun teknikoaren edota ekonomikoaren arabera. Era berean, antolamendua HAPOren bideragarritasun ekonomikora eta Udalaren jasangarritasun ekonomikora egokituko da.
- Beste eremu batzuek, kudeaketaren garapen-maila dela eta, beren zehaztapenak mantenduko dituzte.
- HAPOk eremu zehatz batzuen garapenari lehentasuna ematea zehaztu ahalko du. Komenigarria dirudi finkatutako hiri-bilbearen barruko garapenei eta hori osatzen edo emaitzen duten garapenei lehentasuna ematea.
- Hiri Lurzoru finkatua
  - Gainerako hirigune nagusian, irizpidea finkatutako eraikuntzak eta partzelazioa mantentzea da. Hiri-bilbea finkatutzat eman behar da. Erabilerari dagokionez, orokorrean, bizitegirako izango da.
  - Zehaztapen xehatuak HAPOren dokumentuak garatuko ditu.

## B.2.6. JARDUERA EKONOMIKOEI BURUZKOAK

### HELBUROAK

- Merkataritza- eta ekonomika-jarduerak bultzatzea.
- Garatzeko dauden lurzoruak (Oikiako eta Kortako industrialdeetan) sustatzea.
- Industria-eremu zaharkituren bat bizitegirako bihurtzea berriz hausnartzea.
- Landa-ostatuak edo antzekoak ahalbidetzea, edo Lurzoru Urbanizaezinari dagozkion beste jarduera batzuk.

### IRIZPIDEAK

- Udalerrrian, jarduera ekonomikoko eremu berriak mugatu, funsezko jarduerak barne hartzeko neurri eta sarbide egokiekin. Alde horretatik, lehentasuna ematen zaio egungo eremuak handitzeari, kokapen berrieta poligonoak mugatzearen

en la cuantificación residencial.

- En todo caso, la cuantificación planteada se refiere a la denominada "oferta residencial".
- El PGOU especificará la edificabilidad, alturas y resto de parámetros. Si bien, alguno de los ámbitos, mantendrá las determinaciones del planeamiento vigente en su desarrollo.
- Los ámbitos podrán ser objeto de ajuste, en función de su viabilidad técnico y/o económica. Asimismo, el planteamiento se ajustará a la viabilidad económica del PGOU y la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.
- Otros ámbitos, por el grado de desarrollo de su gestión, mantendrán sus determinaciones.
- El PGOU, podrá establecer el desarrollo prioritario de determinados ámbitos. Parece recomendable dar prioridad a los desarrollos en el interior de la trama urbana consolidada y otras propuestas que rematan o completan la misma.

### • El Suelo Urbano Consolidado

- Para el resto del núcleo urbano principal, el criterio es el de mantener la edificación y parcelación consolidadas. La trama urbana se ha de considerar como consolidada. Desde el punto de vista funcional, se destina básicamente a residencia.
- El documento de PGOU desarrollará las determinaciones pormenorizadas.

## B.2.6. EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### OBJETIVOS

- Potenciar las actividades comerciales e industriales.
- Promocionar el suelo pendiente de desarrollo(en los polígonos de Oikia y Korta).
- Reconsiderar la transformación a residencial de algún ámbito industrial obsoleto.
- Posibilitar alojamientos rurales o similares, u otras actividades propias del Suelo No Urbanizable.

### CRITERIOS

- Delimitar nuevas áreas de actividad económica en el municipio, con dimensión y accesos adecuados para albergar actividades de entidad. En este sentido, se da prioridad a la ampliación de los ámbitos actuales ya existentes sobre la delimitación de nuevos polígonos en



gainerik.

- Bizitegi-bilbeak jarduera kutsagarriengandik babestu.
- Merkataritza eta erabilera tertiarioak ezartzea sustatu. Ezartzeko baldintzak malgutzea.
- Azalera ertain eta handiak ezartzea baldintzatzea.
- Merkataritza-erabilera eta tertiarioa biztegi-erabilerekin bateragarri bihurtu.
- Blokeatu ez daitezen, aurrekusitako jarduketa-eremuak honakoak kontutan hartuta egokitu: partzelazio-egitura, urbanizazio- edo moldatze-gainkostuak, eta abar.
- Jarduera-eremu berriak ezartzea eta udalerrirako sarbideetan duten ikusmen-eragina baloratzea: horre ikusmen-eragina hobetzea.

## ANTOLAMENDU-EREDUA

Proposatzen da HAPOra soilik eramatea hura garatzeko eremu bideragarrienak. Kargan jartzeak jarduera ekonomikorako azalera handia darama.

Proposamenek dagoeneko eraikita dauden eta jarduera ekonomikoetarako erabiltzen diren lurzoruen espazio hutsak osatzen dituzte edo egungo industrialdeak zabaltzen dituzte, garapena osatzeko eta handitzeko helburuarekin.

Betiere, egoera naturalean dauden lurzoruetan proposatutako eremuak kasuan, neurriak hartuko dira horien eragina zuzentzeko.

HAPOk garapen-eremu hauek barne hartzen saiatuko da (kodeak bat datoaz Aurrerakinean erabilitakoekin):

Eremua Ámbito	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> )	Eraikuntza-mota Tipo edificatorio	Lurzoruaen sailkapena Clasificación del suelo	Gunea Zona
JE-OIK 01 OIKIAKO INDUSTRIALDEA (Xey 4. Sektorea ASetan)	131.690 (a)	Industriala Industrial	Hiri-lurzoru Finkatua Suelo Urbano Consolidado	Okia
JE-OIK 02 IGARTZA (Guaskor 3. Sektorea ASetan)	66.726 (a)	Industriala Industrial	Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatua Suelo Urbanizable Sectorizado	
JE-KOR 01 ENPRESA MINTEGIA	1.054	Zuzkidura-Tertiarioa Dotacional-Terciario	Hiri-lurzoru Finkatua Suelo Urbano Consolidado	Korta
JE-OIK 03 BIALEA I	46.937	Industriala Industrial	Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatua Suelo Urbanizable Sectorizado	Oikia
JE-OIK 04 BIALEA II	14.747	Industriala Industrial	Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatua Suelo Urbanizable Sectorizado	
JE-ZUM 01 FLORESKO HARROBIA	11.010	Tertiarioa Terciario	Hiri-lurzoru Finkatugabea Suelo urbano No Consolidado	Zumaia
<b>TOTALA / TOTAL</b>	<b>272.164</b>			

- HAPOk eraikigarritasuna, altuera eta gainerako parametroak zehatztuko ditu. Baino, eremuren batek, bere garapenean, indarrean dagoen planeamenduaren zehatzapenak mantenduko ditu.

ubicaciones ex novo.

- Preservar las tramas residenciales de actividades contaminantes.
- Fomentar la implantación del comercio y el uso terciario. Flexibilizar las condiciones de implantación.
- Condicionar la implantación de medias y grandes superficies.
- Compatibilizar el uso comercial y terciario con el residencial.
- Ajustar los ámbitos de actuación previstos para evitar su bloqueo, en atención a su estructura parcelaria, sobrecostes de urbanización o adecuación, etc.
- Establecer los nuevos ámbitos de actividad valorando su impacto visual en relación a los accesos al municipio: mejorar su impacto visual.

## MODELO DE ORDENACIÓN

Se propone trasladar al PGOU tan sólo los ámbitos en que más factible resulta su desarrollo. Su puesta en carga incorpora una superficie importante para la actividad económica.

Las propuestas completan espacios vacantes de suelos ya construidos y destinados a actividades económicas con el objetivo de completar su desarrollo o amplían ámbitos industriales existentes.

En el caso de las propuestas en suelos actualmente en su estado natural, se plantearán medidas para corregir su impacto.

El PGOU tratará de incluir los siguientes ámbitos de desarrollo (los códigos se corresponden con los empleados en el Avance):

- El PGOU especificará la edificabilidad, alturas y resto de parámetros. Si bien, alguno de los ámbitos, mantendrá las determinaciones del planeamiento vigente en su desarrollo.
- Los ámbitos podrán ser objeto de ajuste, en



- Eremuak egokitutu ahal izango dira, beren bideragarritasun teknikoaren edota ekonomikoaren arabera. Era berean, antolamendua HAPOren bideragarritasun ekonomikora eta Udalaren jasangarritasun ekonomikora egokituko da.
- Oikiako industrialdea deritzon eremuaren kasuan, ASTako (2004) 4. sektorea (Xey), bere garapen-maila eta partzela hutsak hartuko dira kontuan.
- Igartzako eremuaren kasuan, indarrean dauden ASTako (2004) 3. sektorea (Guaskor), bere garapen-maila eta partzela hutsak hartuko dira kontuan.
- HAPOk eremu zehatz batzuen garapenari lehentasuna ematea zehaztu ahalko du.
- Hori guztiagatik, proposatutako eredu lehenetsi da, eta bertan jasotako proposamenei lehentasuna eman zaie alternatiba gisa jasotako bizitegi-eremuak gainetik; horietako batzuk, lurzoru naturaletan baitaude. Alternatiba bat edo gehiago ereduan sartzenko hautatuz gero, komenigarria izango litzateke behin gainerako eremuak ehuneko handi bat osatu ondoren gauzatzea.
- Dena dela, planteatutako eremuak mailakako okupazioarekin batera, hutsik dauden etxebizitzen okupazioa sustatzen duten udal-politiken garapena kontsideratu behar da.
- Hiri Lurzoru finkatua
  - Irizpidea finkatutako eraikuntzak eta partzelazioa mantentzea da.
  - Zehaztapen xehatuak HAPOren dokumentuak garatuko ditu.

## B.2.7. ESPAZIO LIBREEI BURUZKOAK

### HELBUUAK

- Honelako udalerri batentzako egokiak diren espazio libreak aurreikustea; bai egituraztaleak, bai xehatuak. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak adierazitako mailak lortzea.
- Egungo espazio libreak berrikustea: irisgarritasun-maila, zuzkidura-maila...
- Ibai-ibilgu nagusien inguruaz azpiegitura berde bat sortu ahal izatea, ibai-ibilguarekin harremana indartzeko asmoz.
- Udalerrrian erreferentziako espazio libreak sortzea.
- Gaur egun eraikinek okupatutako espazio libreak berreskuratzea.
- Ekonomiaren ikuspegitik bideragarriak diren espazio libreak planifikatzea.

función de su viabilidad técnico y/o económica. Asimismo, el planteamiento se ajustará a la viabilidad económica del PGOU y la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

- En el caso del ámbito del Oikiako industrialdea, antes Sector 4 (Xey) de las NNSS vigentes (2004), se atenderá a su grado de desarrollo y parcelas vacantes..
- En el caso del ámbito de Igartza, antes Sector 3 (Guaskor) de las NNSS vigentes (2004), se atenderá a su grado de desarrollo.
- El PGOU, podrá establecer el desarrollo prioritario de determinados ámbitos.
- Todo ello, en detrimento de ámbitos recogidos como alternativas al modelo propuesto, algunos ubicados en suelos naturales. Los mismos, en caso de incorporarse al modelo, deberían acometerse una vez se ha completado un porcentaje importante del resto de ámbitos propuestos.
- No obstante, en paralelo a la progresiva ocupación de los ámbitos planteados, se debe considerar el desarrollo de políticas municipales que incentiven el desarrollo de actividades económicas.

### • El Suelo Urbano Consolidado

- El criterio es el de mantener la edificación y parcelación consolidadas.
- El documento de PGOU desarrollará las determinaciones pormenorizadas.

## B.2.7. EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES

### OBJETIVOS

- Prever los espacios libres adecuados para una localidad como ésta; tanto de carácter estructurante, como pormenorizado. Alcanzar los niveles señalados por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.
- Revisar los espacios libres actuales: grado de accesibilidad, dotación...
- Posibilitar una infraestructura verde a lo largo de los cauces fluviales principales para potenciar la relación con el cauce fluvial.
- Dotar al municipio de espacios libres de referencia.
- Recuperar espacios libres ocupados en la actualidad por edificaciones.
- Planificar espacios libres que, en su obtención,



- Udalerrian espacio libre oreaktuen sarea sortzea, auzoei zerbitzu emateko eta, aldi berean, hiri-bilbean barneratzeko.

## IRIZPIDEAK

- Jarduketa-eremuen lagapenak egoki kokatu.
- Jarduketa-eremuetan, gutxienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak aurreikusitako hirigintzako estandarrak ezarri. HAPOk (bere garapeneko bukaerako proposamenean) honakoak kuantifikatu beharko ditu:
  - Espazio libreen Sistema Orokoren sarea.
  - Espazio Libre Tokiko Sistemen sarea.
- Haurren jolastokiak eta nerabeentzako espazioak zuzkitu. Espazioen zati bat eguraldiaren aurre babestu.
- • Urola ibai-ibilguaren inguruan eta Artadi auzoan berariazko jarduketak proposatu.
- Oro har baratzak arautzea: lanabesak gordetzeko etxolak, hesiak...
- Espazio libreak okupatzen dituzten eraikinak lekualdatzea.

## ANTOLAMENDU-EREDUA

Egungo espazio libreen sarea hobetuko eta osatuko duten alternatibak antolamendu-eredura eramatea proposatzen da. Barne-eragiketak eta espazio libreak berreskuratzeko eragiketak lehenetsiko dira, hiri-bilbeak osatzeko, bereziki Alde Zaharrean.

Hala ere, eremuak egokitutako ahal izango dira, beren bideragarritasun teknikoaren edota ekonomikoaren arabera.

Era berean, antolamendua HAPOren bideragarritasun ekonomikora eta Udalaren jasangarritasun ekonomikora egokituko da.

## B.2.8. EKIPAMENDUEI ETA AZPIEGITUREI BURUZKOAK

### HELBURUAK

- Honelako udalerri batentzako egokiak diren ekipamenduak aurreikustea; bai egituratzaleak, bai xehatuak. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak adierazitako mailak lortzea.
- Egungo ekipamenduak osatzea, berrantolatzea edo berregituratzea.

resulten viables desde el punto de vista económico.

- Dotar al municipio de una red de espacios libres equilibrada que dé servicio a los diferentes barrios y que a la vez tenga un papel integrador de la trama urbana.

## CRITERIOS

- Localizar adecuadamente las cesiones de los ámbitos de actuación.
- Aplicar en los ámbitos de actuación, al menos, los estándares previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos. El PGOU deberá cuantificar (en función de su propuesta final de desarrollo):
  - la red de Sistemas Generales de Espacios Libres.
  - la red de Sistemas Locales de Espacios Libres.
- Dotar los espacios de juegos infantiles y para adolescentes. Proteger parte de los espacios de la climatología.
- Proponer actuaciones específicas en el entorno del cauce del río Urola y el barrio de Artadi.
- Regular con carácter general los huertos: casetas de aperos, vallados...
- Trasladar los edificios que ocupan espacios libres a otras ubicaciones..

## MODELO DE ORDENACIÓN

Se propone trasladar al Modelo de Ordenación las alternativas que mejoren y completen la red de espacios libres existente. Se priman las operaciones interiores, y de recuperación de espacios libres para completar las tramas urbanas, en especial en el Casco Histórico.

No obstante, los ámbitos podrán ser objeto de ajuste, en función de su viabilidad técnica y/o económica.

Asimismo, el planteamiento se ajustará a la viabilidad económica del PGOU y la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

## B.2.8. EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

### OBJETIVOS

- Prever los equipamientos adecuados para una localidad como ésta; tanto de carácter estructurante, como pormenorizado. Alcanzar los niveles señalados por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.
- Completar, reordenar o reestructurar los



- Egungo ekipamenduak finkatzea eta beharrezko handitzeak aurreikustea.
- Ekipamendu-zuzkidura eraginkorrago bat lortzea (erabilerari eta mantentze-lanei dagokienez).
- Egungo ekipamenduak birgaitzeari lehentasuna ematea, eraikin berriak garatu baino lehen.
- Hiri-zerbitzuei dagokienez, egungo beharrei erantzutea (saneamendua, ur-hornidura, energia elektrikoa, gasa, telekomunikazioak, eta abar).
- Ekintzaileentzako Zentro a edo Lanbide Heziketarako zentroa kokatzeko aukera aztertzea.
- Partzela hutsetan, lehendik dauden ekipamenduetako erabilerak malgutzea, hala nola, jarduera ekonomikoen eremuetako gizarte-, hezkuntza- edo merkataritza-ekipamenduetakoak.

## IRIZPIDEAK

- Jarduketa-eremuak lagapenak egoki kokatu.
- Jarduketa-eremuetan, gutxienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak aurreikusitako hirigintzako estandarrak ezarri. HAPOk (bere garapeneko bukaerako proposamenean) honakoak kuantifikatu beharko ditu: Espazio Librean Tokiko Sistemen sarea.
- Ekipamenduak, tokiko beharrez gain, hiri-jarduera sortzeko ahalmena kontutan izanda kokatu, gainbeheran dauden guneak berpitzuz; baita funtzioen osagarritasuna, ordezko erabilerak edo erabilera jarraitua ordutegi desberdinietan eskaintzeko.
- Erabilera-erregimen ireki bat planteatu, erabilera anitzetarako kalifikatutako ekipamenduak behar bezala berregituratu ahal izateko.
- Lubakiko kirol-ekipamendurako gunea handitzea.
- Turismorako ekipamenduak sustatzea, bereziki natura-inguruneari eta Hirigune Historikoari lotutakoak.
- Araudian oinarrituta, ekipamenduetan esku hartzeko irizpide malguak eta eraikigarritasun nahikoa aurreikustea.

## ANTOLAMENDU-EREDUA

- Antolamendu-ereduan Zumaiako ekipamendu-sarea hobetzeko, handitzeko eta finkatzeko proposatutako alternatibak proposatzen dira, ikuspuntu tekniko eta ekonomikotik (kiroldegia handitza, Komentua, Erkibe, Aita Mari...). Era berean, ekipamendu batzuk lekuz aldatzea planteatzen da (futbol-zelaia eta merkatua) eta erabilera berriak ezartzea ere proposatzen da (igerileku naturalak). Eragin sektorialak dituztenak xehetasunez aztertuko dira, eta bideragarritasun tekniko/juridikoaren mende geratuko dira.

equipamientos actuales.

- Consolidar los equipamientos actuales y prever las ampliaciones necesarias.
- Obtener una dotación de equipamientos más eficiente (en cuanto a su uso y mantenimiento).
- Priorizar la rehabilitación de los equipamientos existentes, antes de desarrollar nuevos edificios.
- Dar respuesta a las necesidades existentes en materia de servicios urbanos (saneamiento, agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.).
- Estudiar la posibilidad de ubicar un Centro para emprendedores o de Formación Profesional.
- Flexibilizar usos en parcelas vacantes de equipamientos preexistentes como los de tipo social, docente o comercial de ámbitos de actividades económicas.

## CRITERIOS

- Localizar adecuadamente las cesiones de los ámbitos de actuación.
- Aplicar en los ámbitos de actuación, al menos, los estándares previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos. El PGOU deberá cuantificar (en función de su propuesta final de desarrollo), la red de Sistemas Locales de Equipamientos.
- Asignar la localización de equipamiento atendiendo, además de su necesidad local, a su poder de crear actividad urbana, revitalizando zonas en declive; y a la complementariedad de funciones para ofrecer usos alternativos o utilizaciones continuas en horarios diferentes.
- Plantear un régimen de uso abierto a efectos de posibilitar las reestructuraciones necesarias con los equipamientos calificados como usos diversos.
- Ampliar la zona equipamental deportiva de Lubaki.
- Fomentar equipamientos para el turismo, en especial los vinculados al medio natural y al Casco Histórico.
- Prever desde la Normativo, criterios flexibles y edificabilidad suficiente para la intervención en equipamientos.

## MODELO DE ORDENACIÓN

- Se plantea incorporar en el Modelo de Ordenación las Alternativas propuestas para mejorar, ampliar y consolidar la red equipamental de Zumai, desde un punto de vista técnico y económico (ampliación del polideportivo, el Convento, Erkibe, Aita Mari...). Asimismo, se plantea el traslado de algunos equipamientos (Campo de futbol y mercado) y también la implantación de nuevos usos (piscinas naturales). Aquellas con afecciones sectoriales serán objeto de estudio pormenorizado, quedando a expensas



- Hala ere, Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen eratorritako hirigintza-estandarrak direla eta, HAPOk Ekipamenduen tokiko sistemen sarea kuantifikatu beharko du (bere amaierako garapeneko proposamenaren arabera).

Nolanahi ere, eremuak egokitu ahal izango dira, beren bideragarritasun teknikoaren edota ekonomikoaren arabera.

Era berean, antolamendua HAPOren bideragarritasun ekonomikoa eta Udalaren jasangarritasun ekonomikoa egokituko da.

## B.2.9. KOMUNIKABIDEEI ETA GARRAIOARI BURUZKOAK

### HELBURUAK

- Udalerriko gune batzuen arteko (Oikia eta Zumaia) bide-loturak hobetzea eta lehendik dauden bideak berreskuratzea edo zabaltzea.
- Proposamen berriei sare nagusiarekin etorkizunean izango dituzten loturak aurreikustea, beharrezkoak izatekotan.
- Hirigune historikoko bideak arintzea eta udalerriko sarrera/irteera hobetzea, bereziki hegoaldean.
- Orokorean, ingurune naturala bide berriengandik babestea.
- Herriguneko aparkaleku-arazoa konpontzea.
- Autokarabantzako aparkaleku bat lortzea, jarduera ekonomikoko eremuetatik kanpo.

### IRIZPIDEAK

- Bide-sarearen ezaugarri fisikoak (sekzioa eta profila) behar funtzionalei egokitu.
- Aparkatzeko plaza-kopurua handitu, eta udalerriari disuasio-aparkalekuak ematea.
- Autokarabantzako aparkaleku lekualdatzea.
- Mugikortasunerako bestelako hornidura-puntuak ezartzea aurreikustea (elektrolinerak, hidrogenereak, bateriak trukatzeko eta antzekoak edota ordezko birkarga-puntuak).
- Proposamenak egokitu ahal izango dira, beren bideragarritasun teknikoaren edota ekonomikoaren arabera.

### ANTOLAMENDU-EREDUA

- Antolamendu-ereduan Zumaian irisgarritasuna hobetzeko proposatutako bide-alternatibak jasotzea planteatzen da. Alde batetik, Zumaia barruko eta udalerriaren sarrerako eta irteerako

de su viabilidad técnica/jurídica.

- No obstante, en atención a los estándares urbanísticos derivados de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el PGOU deberá cuantificar (en función de su propuesta final de desarrollo), la red de Sistemas Locales de Equipamientos..

En cualquier caso, los ámbitos podrán ser objeto de ajuste, en función de su viabilidad técnica y/o económica.

Asimismo, el planteamiento se ajustará a la viabilidad económica del PGOU y la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

## B.2.9. EN MATERIA DE COMUNICACIONES VIARIAS Y TRANSPORTE

### OBJETIVOS

- Mejorar las conexiones viarias entre algunos núcleos (Oikia y Zumaia) del municipio y recuperar o ampliar caminos existentes.
- Prever las futuras conexiones de las nuevas propuestas con la red principal, en caso de que se precise.
- Descongestionar los viales del casco histórico y mejorar la entrada/salida al municipio, en especial en la zona sur.
- Con carácter general, preservar el medio natural de nuevos viales.
- Resolver el problema de aparcamiento en el casco urbano.
- Lograr un aparcamiento de autocaravanas no inserto zonas de actividad económica.

### CRITERIOS

- Adecuar las características físicas de la red viaria (sección y perfiles) a las necesidades funcionales.
- Incrementar el número de plazas de aparcamiento, y dotar al municipio de aparcamientos disuasorios.
- Reubicar el aparcamiento de autocaravanas.
- Prever la ubicación de otros suministros para la movilidad (electrolineras, hidrogeneras, puntos de intercambio de baterías y otras modalidades asimilables y puntos de recarga alternativa).
- Las propuestas podrán ser objeto de ajuste, en función de su viabilidad técnico y/o económica

### MODELO DE ORDENACIÓN

- Se plantea incorporar en el Modelo de Ordenación las Alternativas viarias propuestas para mejorar la accesibilidad en Zumaia. Por un lado, se propone mejorar los flujos de tráfico del



trafiko-fluxuak hobetzea proposatzen da, lehendik dauden bideak moldatz (Sagarbidea eta Zubitzikia alternatibak). Era berean, udalerriko guneen arteko lotura hobetzea proposatzen da (Bitarteberriko zubia). Eta bestalde, Oikiako barne-zirkulazioa hobetzea ere planteatzen da.

- Aparkalekuaren kasuan, proposatutako aparkaleku-alternatiba guztiak eredurako proposatzen dira, udalerria disusasio-aparkalekuz hornitzeko, hirigunean ibilgailu pribatuaren presentzia ahalik eta txikiena izan dadin.
- Era berean, hainbat aparkaleku proposatzen dira egungo aparkalekuaren arazoari erantzuteko. Horietako batzuen garapena planifikatutako eremuekin lotu nahi da.

Hala ere, eremuak egokitu ahal izango dira, beren bideragarritasun teknikoaren edota ekonomikoaren arabera.

Era berean, antolamendua HAPOren bideragarritasun ekonomikora eta Udalaren jasangarritasun ekonomikora egokituko da.

## B.2.10. ORDEZKO MUGIKORTASUNARI BURUZKOAK

### HELBUUAK

- Oinezko eta bizikletentzako irisgarritasuna hobetzea.
- Oikiara heltzeko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea ezartzea.
- Ordezko mugikortasun sarea diseinatzeko ahaleginak egitea, inguruko udalerriekin, oinezko eta bizikletazkoentzat.
- Zumaia eta Oikia, Zarautz eta Zestoa arteko lotura bermatzea.

### IRIZPIDEAK

- Kotxea gutxiago erabiliz udalerria igarotzea ahalbidetzen duen sare funtzional bat garatu.
- Bidegorrien proposamen berriak Zumiako barnealdean (Oikia, Korta) eta beste udalerri batzuekin (Zarautz eta Zestoa).
- Udalerraren barruan oinezkoen mugikortasuna erraztu. Nolanahi ere, hiri-garapen berriean irisgarritasun unibertsala bermatu, gaian indarrean dagoen araudia betez. Ahal den neurrian, baita egungo espazioetan ere.
- Jada egikaritutako elementuen arteko espaloia, loturak eta abar osatu, horien faltagatik arriskutsuak direnean edo gutxiegi erabiltzen

interior de Zumaia, y de entrada y salida del municipio, mediante modificaciones de viales existentes (Alternativas de Sagarbidea, Zubitzikia...). También mejorar la conexión entre los diferentes núcleos del municipio (Puente Bitarteberri). Y, por otro lado, se plantea mejorar la circulación interna en Oikia

- En el caso de los aparcamientos, se incorporan todas las Alternativas de aparcamientos propuestas, con el objetivo de dotar al municipio de aparcamientos disuasorios que minimice la presencia del vehículo privado en las zonas centrales del mismo.
- Asimismo, se plantean varios aparcamientos para dar respuesta a la problemática de aparcamiento de residentes actual. En algunos se pretende vincular su desarrollo con cargo a los ámbitos planificados en los que se incluyen.

No obstante, los ámbitos podrán ser objeto de ajuste, en función de su viabilidad técnica y/o económica.

Asimismo, el planteamiento se ajustará a la viabilidad económica del PGOU y la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

## B.2.10. EN MATERIA DE MOVILIDAD ALTERNATIVA

### OBJETIVOS

- Mejorar la accesibilidad peatonal y ciclable.
- Establecer un recorrido peatonal-cicitable a Oikia.
- Procurar el diseño de una red de alternativa de movilidad, entre los municipios colindantes: peatonal y ciclable.
- Nuevas propuestas de conexión entre Zumaia y Oikia, Zarautz, y Zestoa.

### CRITERIOS

- Desarrollar una red funcional que permita transitar por el municipio, reduciendo los desplazamientos en automóvil.
- Nuevas propuestas de bidegorri en el interior de Zumaia (Oikia, Korta...) y con otros municipios (Zarautz y Zestoa).
- Facilitar la movilidad peatonal en el interior del municipio. En todo caso, garantizar la accesibilidad universal en los nuevos desarrollos urbanos, mediante el cumplimiento de la legislación vigente en la materia. En la medida de lo posible, también en los espacios existentes.
- Completar aceras, conexiones, etc., entre elementos ya ejecutados y que por su no ejecución resultan peligrosos o infrautilizados.
- Prever que los aparcamientos de bicicletas sean



direnean.

- Bizikletentzako aparkalekuek estalkia izango dutela aurreikustea.
- Eskola-ibilbide seguruak bermatzea.
- Landa-bideen zabalera, ertzen tratamendua, hesiak eta atzeraeemanguneak arautzea.

## ANTOLAMENDU-EREDUA

Hiriguneko bizkieten eta oinezkoen lotura hobetzea proposatzen da, bai eta Oikiarekin eta beste udalerri batzuekin dituen loturak hobetzea ere.

Jasotako txosten sektorialak kontuan hartuta, alternatiba horiek xehetasunez aztertuko dira eta ikuspuntu teknikotik, ekonomikotik eta ingurumenekotik egokienak direnak garatuko dira.

Hala ere, proposamenak egokitut ahal izango dira, beren bideragarritasun teknikoaren edota ekonomikoaren arabera.

Era berean, antolamendua HAPOren bideragarritasun ekonomikora eta Udalaren jasangarritasun ekonomikora egokituko da.

## B.2.11. ARKITEKTURA- ETA ARKEOLOGIA- ONDAREARI BURUZKOAK

### HELBURUAK

- Kultura-intereseko ondare eta elementuak (arkitektura- eta arkeologia-elementuak) babestea, eta hori lortzeko neurri egokiak zehaztea. Bereziki Hirigune Historikoa.
- Udalerriko kultura-ondarea berreskuratzea eta birgaitza.
- HAPOn ondarea kontserbatzeko eta hura ez hondatzeko eta ez galtzeko neurriak sartzea.
- Kultura-ondarearen babeska hirigintza-ekintzarekin eta esku-hartzearekin koordinatzea.
- Udalerriko bizitza kolektiboan kultura-ondareari funtzi bat esleitzeko politika egitea.
- Ondarea babesteko ekintza eta implikatutako administrazio bakoitzaren eskumenak koordinatzea (Udala, Aldundia eta Eusko Jaurlaritza).

### IRIZPIDEAK

- Babestu beharreko ondasun eta elementuen Katalogoa egitea.
- Garrantzi bereziko udalerriaren kultura-ondasunetako bat jabari publiko gisa eskuratzeko aukerak aztertzea (orain, jabetza pribatukoak dira eta abandonatuta daude, galtzeko edo suntsitzeko arrisku nabarmenarekin).

#### IRIZPIDE ETA HELBURUAK

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS

cubiertos.

- Garantizar recorridos escolares seguros.
- Regular las anchuras, tratamiento de los bordes, vallados y retiros, de los caminos rurales.

### MODELO DE ORDENACIÓN

Se propone mejorar la conexión ciclable y peatonal del centro urbano, así como mejorar las conexiones de este con Oikia y otros municipios.

A la vista de los informes sectoriales recibidos, se desarrollarán aquellas alternativas que se consideren más adecuadas tras su estudio detallado dese el punto de vista técnico, económico y ambiental.

No obstante, las propuestas podrán ser objeto de ajuste, en función de su viabilidad técnica y/o económica.

Asimismo, el planteamiento se ajustará a la viabilidad económica del PGOU y la sostenibilidad económica del Ayuntamiento.

## B.2.11. EN RELACIÓN AL PATRIMONIO (ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO)

### OBJETIVOS

- Proteger, preservar y difundir los bienes y elementos de interés cultural del Municipio (elementos arquitectónicos y arqueológicos). En especial el Casco Histórico.
- Recuperar y rehabilitar el patrimonio cultural del Municipio.
- Incorporar al PGOU el conjunto de medidas que permitan la conservación del patrimonio y evitan su deterioro y pérdida en última instancia.
- Coordinar la protección del Patrimonio Cultural con la acción e intervención urbanística.
- Adoptar una política encaminada a atribuir al patrimonio cultural una función en la vida colectiva del Municipio.
- Coordinar la acción de protección del patrimonio y las diferentes competencias de cada administración implicada (Ayuntamiento, Diputación y Gobierno Vasco).

### CRITERIOS

- Elaborar un Catálogo de bienes y elementos susceptibles de protección.
- Estudiar opciones de obtención a título de dominio público de alguno de los bienes culturales del Municipio de singular importancia



Helburua horiek berreskuratzea eta interes sozialaren esku jartza izango litzateke.

- Udalerraren kultura-ondareko eraikinak eskuratzeko aukerak aztertza, udalzuzkiduretarako eta -ekipamendurako, gorde bacherreko lurzoruan alternatiba gisa (hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak ezartzen duen aukera).
- Zumaiako jarduera ekonomikoetan kultura-ondarea jaso dadin sustatzea. Bi arloen arteko sinergien eta fluxuen sorrera bultzatzea.
- Zumaiako kultura-ondare aberatsa aditzera ematea, horren ahalmen guzti ustiatzeko, bai fluxuak erakartzeko, bai enplegua sortzeko zein jarduera ekonomikoak bultzatzeko.

(ahora en manos privadas y que se encuentren en estado de abandono y con evidente riesgo de pérdida o destrucción). El objetivo sería su recuperación, y ponerlo a disposición del interés social.

- Estudiar opciones de obtención de edificios pertenecientes al patrimonio cultural del Municipio para dotaciones y equipamiento municipal, como alternativa a la cesión de suelo (posibilidad que establece el Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos).
- Fomentar la incursión del patrimonio cultural en las actividades económicas de Zumaia. Incentivar la generación de sinergias y flujos entre ambas materias.
- Difundir el rico patrimonio cultural de Zumaia, al objeto de explotar todo su potencial como elementos de atracción de flujos, generador de empleo y actividades económicas.

## B.2.12. INGURUMEN-GAIETAN

### HELBURUAK

- Ingurumen-kalteak saihesteari lehentasuna ematea, horiek zuzendu eta orekatu aurretik.
- Energia-jasangarritasunetik eratorritako betekizunak barneratzea.
- Nekazaritza- eta natura-baliabideen kalitatea eta hauskortasuna kontuan hartzen dituen lurzoruerabileren esleipen bat ezartzea, baita honakoak ere: ingurumen-kalitatea, klima-aldaaketa eta aurreikusitako erabileren araberako guneen harrera-gaitasuna.
- Lurzoru urbanizagarri berrien sailkapena ondo justifikatzea beren nahikotasunaren eta egokitasunaren arabera, benetako beharrak asetzeko beharrezkoa den lurzorua soili sailkatuz. Lurzoruan antropizazioa eta hazkunde demografikoa banantza.
- Ahalezko hiri-garapen eta azpiegiturak kokatzea eta antolatzea honakoak bermatzen direlarik:
  - Natura-baliabide baliotsuen gaineko eragina txikiagotzea.
  - Ur-hornidurako eta saneamenduko sareak heltzea.
  - Energia-eraginkortasun pasiboko baldintza egokiak.
- Lehentasuna ematea eta erabilera-nahasketa ona eta konplexua duten hirigune trinkoei eta anitzei.
- Egungo hiri-ehunen erabilera hobetzea eta birmoldaketa, baita bazter-espazioak berreskuratzea ere.
- Hiri-banaketa saihestea.

## B.2.12. EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL

### OBJETIVOS

- Priorizar la prevención de los daños ambientales frente a su corrección y compensación.
- Integrar los requisitos derivados de la sostenibilidad energética.
- Establecer una asignación de usos del suelo que tenga en cuenta la calidad y fragilidad de los recursos naturales y agrarios, así como la calidad ambiental, el cambio climático y la capacidad de acogida de las diferentes zonas en relación a los usos previstos.
- Justificar convenientemente la clasificación de nuevos suelos urbanizables con base a su suficiencia e idoneidad, dimensionando estrictamente el suelo preciso para satisfacer las necesidades realmente existentes. Desacoplar la artificialización del suelo y el crecimiento demográfico.
- Localizar los posibles desarrollos urbanos e infraestructuras y proceder a una ordenación de los mismos de forma que se asegure:
  - Minimizar la afección sobre recursos naturales valiosos.
  - Acceso a redes de abastecimiento y saneamiento de aguas.
  - Adecuadas condiciones de eficiencia energética pasiva.
- Priorizar zonas urbanas compactas y variadas y una buena mezcla y complejidad de usos.
- Fomentar la optimización funcional y la reconversión de los tejidos urbanos existentes; así como la recuperación de los espacios marginales.



- Mugikortasun jasangarria eta zentzuzkoa sustatzea.
- Iturri berritzagarietan oinarritutako energia-hornidurarako instalazio descentralizatuak ezartza erraztea, energiaren tokiko kudeaketa bultzatzu.
- Berotegi-efektuko isuriak murriztea.
- Biodibertsitateko elementu berezien gaineko eragina saihestea eta natura-ondareraren egoera orokorra eta ingurumen-zerbitzuak emateko bere gaitasuna mantentzea edo hobetzea.
- Lurzoru urbanizaezina egoki antolatzea, landa-ingurunea gordetzeko.
- Paisaia-faktorea plangintzan barneratzea.
- Eragin negatiboa murriztea honakoen arteko erkaketan: baliabideak (ura, energia eta materialak), hondakinak eta sortutako kutsagarriak.
- Ingurune eta baliabide hidrikoak babestea, gordetzea eta leheneratzea.

## B.2.13. GARAPENARI ETA KUDEAKETARI BURUZKOAK

### HELBURUAK

- Hiriguneetarako aurreikusitako garapen-estrategiaren arabera, programatu hirigintza-jardueren egikaritza.
- Udal-garapenaren kontrol publikoa erraztea.
- Kudeaketa erraza duen eta espazio bakoitzerako egokia den HAPO diseinatzea.
- Hirigintzako esku-hartzerako eremu orekatuak eta era berekoak ezartza, garapen bateratuak eta ekonomikoki bideragarriak lortzen eta kudeatzen direla bermatzeko.

### IRIZPIDEAK

- Lurzoru-kudeaketarako programa zehaztu.
- Tamaina txikiko eremuak planteatu.
- Jarduketa bakoitzerako kudeaketa-sistema zehaztu, Legeak adierazitako aukeren arabera.
- Kargen eta onuren bidezko banaketa bermatzen dituzten kudeaketa-formak ezarri.
- Bideragarritasun ekonomikoa eta programaren aldeko bermatu: HAPO kudeagarria izatea.
- Espazio publikoaren eta pribatuaren arteko bandalerroa mugatu. Lurzoruan jabetzako araubide juridikotik eratorritako eskubideak eta betebeharrauk argitu.
- Indarreko plangintzaren antolamenduz kanpoko

- Evitar la segregación y dispersión urbana.
- Fomentar una movilidad más racional y sostenible.
- Facilitar la implantación de instalaciones descentralizadas para el suministro de energía basada en fuentes renovables, impulsando una gestión más local y comunitaria de la energía.
- Reducir las emisiones de efecto invernadero.
- Evitar la afección a los elementos singulares de biodiversidad y mantener o mejorar el estado global del patrimonio natural y su capacidad de prestar servicios ambientales.
- Establecer una adecuada ordenación del suelo no urbanizable de forma que se preserve el medio rural.
- Integrar el factor paisaje en el planeamiento.
- Reducir el impacto negativo en el balance de recursos (agua, energía y materiales), residuos y contaminantes provocados.
- Proteger, preservar y restaurar los recursos y el medio hídrico.

## B.2.13. EN RELACIÓN AL DESARROLLO Y GESTIÓN

### OBJETIVOS

- Programar la ejecución de actuaciones urbanísticas de acuerdo con la estrategia de desarrollo prevista para los núcleos urbanos.
- Facilitar el control público del desarrollo de urbanístico del Municipio.
- Diseñar un PGOU de gestión sencilla y adecuada a cada espacio.
- Establecer ámbitos de intervención urbanística equilibrados y uniformes a efectos de garantizar la gestión y consecución de desarrollos unitarios y viables económicoamente.

### CRITERIOS

- Definir un programa de gestión de suelo.
- Plantear ámbitos de reducida dimensión.
- Fijar a cada actuación un sistema de gestión, de acuerdo con las posibilidades fijadas por la Ley.
- Establecer formas de gestión que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- Garantizar la viabilidad programática y económica: la gestión factible del PGOU.
- Delimitar la divisoria entre el espacio público y privado. Clarificar los derechos y obligaciones derivados del régimen jurídico de la propiedad del suelo.
- Revisar los elementos fuera de ordenación del



elementuak berrikusi.

- HAPOren ingurumen-bideragarritasuna bermatu.

## B.2.14. FORMA ALDEKO EDUKIARI ETA IZAPIDETZEARI BURUZKOAK

### HELBURUAK

- Eskuragarria eta erraz ulertzeko dokumentua lortzea.
- Tramitazio prozesuan zehar gardentasuna ziurtatzea.

### IRIZPIDEAK

- Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta lurralte-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko procedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuak eskatutako procedurara eta edukira egokitutako dokumentua izapidetzea.
- Informatizatutako dokumentu erraza lantzea, gaien arabera banatutakoa, kudeaketa eta kontsulta errazteko.
- Tramitazioko prozesu nabarmenen laburpenak azaldu: parte-hartze ekintzen akta, Administrazio Sektorialengandik jasotako txostenen laburpenak eta beste hainbat.
- Eratutako material osagarria herritarren eskura jarri: hitzaldietako aurkezpenak, tайлerrak eta abar.

planeamiento vigente.

- Garantizar la viabilidad ambiental del PGOU.

## B.2.14. EN RELACIÓN AL CONTENIDO FORMAL Y TRAMITACIÓN

### OBJETIVOS

- Obtener un documento accesible y de fácil comprensión.
- Asegurar la transparencia durante el proceso de tramitación

### CRITERIOS

- Tramar un documento ajustado al procedimiento y contenido exigido por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y el Decreto 46/2020, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Elaborar un documento informatizado, sencillo, con desglose por temáticas, que facilite la gestión y consulta.
- Incluir resúmenes de los procesos más relevantes en la tramitación: actas de las acciones de participación, resumen de informes recibidos por parte de administraciones sectoriales, etc.
- Poner a disposición de la ciudadanía el material complementario generado: presentaciones en conferencias, talleres, etc.