

- PROYECTO** : REVISIÓN DE LAS NN.SS DE ZUMAIA.
- DOCUMENTO** : 1. MEMORIA DE ORDENACIÓN.  
2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- FASE** : TEXTO REFUNDIDO.
- PROMOTOR** : AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA.
- EQUIPO REDACTOR** : LUCIANO PAGAEGI.  
JOSE LUIS LOINAZ, arquitectos.
- COLABORADORES** : JUAN MARI ARRUE,  
ANA JÁUREGUI, abogados.  
ALVARO VEIRA, arquitecto.  
DORLETA ERAUSKIN, arquitecta.  
JUAN MARI GURMENDI, delineación.  
JAVIER DIAZ DE ILARRAZA, delineación.  
IDOIA ETXEGARAI, mecanografía y composición.
- FECHA** : MARZO 2004.

## PREAMBULO

Las ciudades son un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, como explican todos los libros de historia de la economía, pero estos trueques no lo son solo de mercancías, sino también trueques de palabras, de deseos, de recuerdos.

Italo Calvino.

Que bien comprendemos las palabras de Aristóteles, cuyos principios de urbanización nos dicen en resumen que la ciudad se edifique de forma que de seguridad a los hombres y los haga felices.

Camilo Sitte.

Las ciudades se extienden mas allá de sus límites municipales, ya que la necesidad de multiplicar el material urbano llega a exceder la capacidad del área circundante exigiendo mas recursos de sistemas mas alejados. Acuíferos y pantanos, bosques y tierras de labranza, son todos tan imprescindibles para la supervivencia de la urbe como las redes de transporte, pero es raro que capten la atención del planificador urbano.

Lester R. Brown. Worldwatch Institute.

Nos gustaría contribuir con nuestro trabajo a la renovación de Zumaia, a su futuro, al establecimiento de un compromiso para la protección y desarrollo de sus valores y los de su entorno natural, a la movilización de las palabras, los deseos y los recuerdos, y sobre todo a la felicidad de sus hombres y mujeres.

El Equipo Redactor.

I. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	pág 6
II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. ....	pág 75

## **I. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

**I. MEMORIA ORDENACIÓN**

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS DE ZUMAIA.....	06
1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE .....	07
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO .....	09
2.1. Objetivos y criterios generales del Modelo de Ordenación del Territorio.....	09
2.2. Clasificación Urbanística del Territorio .....	13
2.2.1. Criterios Generales de Clasificación .....	13
2.2.2. Delimitación de suelo urbano .....	13
2.2.2.1. Definición de suelo urbano consolidado.....	14
2.2.3. Delimitación de suelo apto para urbanizar.....	15
2.2.4. Delimitación de suelo no urbanizable.....	16
2.3. Estructura General del Desarrollo Urbanístico: Calificación general.....	17
2.3.1. Sistematización de la calificación general .....	17
2.3.2. Usos globales. Zonificación. ....	19
2.3.2.1. Zonas y usos residenciales .....	19
2.3.2.2. Zonas y usos industriales. ....	23
2.3.2.3. Zonas y usos rurales.....	25
2.3.3. Los Sistemas Generales .....	34
2.4. Criterios para el establecimiento de los coeficientes de homogeneización. ....	39
2.4.1. Definición del Área de Reparto y aprovechamiento medio suelo urbano .....	41
2.4.2. Definición del Área de Reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.....	42
2.5. Cumplimiento de la Ley 17/1994 de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda .....	43
2.6. Cumplimiento de la Ley 20/1997 e 4 de diciembre para la Promoción de Accesibilidad .....	45
3. RED VIARIA .....	46
4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS .....	46
4.1. Red de saneamiento .....	46
4.2. Red de Abastecimiento de Agua. ....	46
4.3. Red de Suministro Eléctrico .....	47
4.4. Red de Telefonía .....	48
4.5. Red de Alumbrado Público .....	48
4.6. Red de Transporte de Gas Natural.....	49
5. ORDENACIÓN CAUCES FLUVIALES.....	49
6. ORDENACIÓN DEL ÁREA URBANA. ....	50

6.1. Criterios de Ordenación del Área Urbana .....	50
6.2. La red viaria y el aparcamiento en el área urbana.....	51
6.3. El Sistema Local de Espacios Libres .....	53
<b>7. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. GESTIÓN URBANÍSTICA. ....</b>	<b>55</b>
7.1. Criterios de Delimitación y Denominación de ámbitos urbanísticos .....	55
7.2. Planeamiento subordinado .....	56
7.2.1. Suelo urbano .....	56
7.2.2. Suelo urbanizable .....	56
7.2.3. Suelo no urbanizable .....	56
7.3. Criterios de Actuación Urbanística.....	57
7.3.1. Ámbito de Actuación .....	58
7.3.2. Sistemas de Actuación.....	58
7.3.3. Propuestas de Actuación. ....	59
<b>8. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD APLICADOS A LAS NN.SS DE ZUMAIA.....</b>	<b>60</b>
8.1. Condiciones de emplazamiento .....	60
8.2. Diseño general de los edificios y materiales de construcción.....	61
8.3. Consumo de energía.....	62
8.4. Consumo de gas.....	63
8.5. Gestión de residuos .....	64
8.6. Integración paisajística y entorno urbano .....	65
8.7. Integración de funciones y entorno urbano .....	66
8.8. Accesibilidad y movilidad .....	66
8.9. Calidad ambiental y contaminación atmosférica .....	67
8.10. Información y participación ciudadana .....	69
<b>9. DECÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS EN MATERIA DE SOSTENIBILIDAD.....</b>	<b>70</b>
<b>10. CONDICIONES QUE DETERMINAN LA CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE NN.SS.....</b>	<b>72</b>
<b>11. CONVENIOS URBANÍSTICOS REALIZADOS ENTRE LA PROPIEDAD Y EL AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA, DURANTE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO</b>	<b>74</b>
<b>II. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....</b>	<b>77</b>
1. Criterios de actuación.....	77
2. Período de NN.SS. 1993 (1992-2002) .....	78
3. Período I. Revisión de NN.SS. (2003-2012). ....	79
4. Análisis prospectivo. Viabilidad económica. ....	80

## **I. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **DE CARÁCTER PREVIO:**

#### **JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LAS NN.SS DE ZUMAIA.**

En los documentos previos de Memoria Justificativa y Memoria de Información y Análisis Urbanístico del trámite iniciado, se valoró y justificó ampliamente, el ciclo agotado de las NN.SS. de 1993 y la necesidad de afrontar la problemática actual del municipio de Zumaia.

Concretamente con el desarrollo de las nuevas viviendas construidas que habría superado el 60% de las previstas, así como el 60% del suelo industrial que constituía la oferta potencial del conjunto formado por los polígonos industriales de la Estación y Gorostiaga junto con la aprobación de las Directrices de Ordenación del Territorio, y el Plan Territorial Sectorial de Cauces Fluviales y Arroyos además de otras disposiciones legales surgidas desde el Gobierno Vasco y que afectaban de modo directo en materia de suelo y vivienda, hacían junto a la necesidad y urgencia de desarrollo de Viviendas de Protección Oficial de promoción pública, evidente el inicio de un proceso de Revisión de las NN.SS.

De hecho, el inicio de la misma, en su fase de Avance, fue necesaria para poder proporcionar una mejor cobertura jurídica a la Modificación de NN.SS. en Puntaneta para poder clasificar y calificar un ámbito, en el que desarrollar 250 nuevas viviendas de promoción pública. Ello se produjo tras reuniones conjuntas entre el Ayuntamiento de Zumaia, la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Gobierno Vasco.

De cualquier manera la revisión del planeamiento vigente debería efectuarse tras informe previo en un plazo de 8 años, a partir de la aprobación definitiva (1993), esto es en el año 2001.

Con el fin de dar cumplimiento a esta necesidad de revisión y adaptación de las NN.SS, el Ayuntamiento de Zumaia, eligió la figura de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, tipificada en el artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Suelo.

Con todas las consideraciones que han servido de base para la toma de este acuerdo, se estima suficientemente justificada la conveniencia y oportunidad de la figura de las Normas Subsidiarias del tipo B.

## 1. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.

En los últimos años, la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanística ha sido objeto de importantes acontecimientos y alteraciones que definen el nuevo panorama legal de aplicación.

En este marco cobra mayor relevancia la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.

Asimismo, entre otras, cabe destacar aquí las disposiciones que se citan a continuación:

- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3/7/90.
- Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30/6/94.
- Ley de 3/98, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Norma Foral 6/94 de 8 de julio, de Montes de Gipuzkoa.
- Plan General de Carreteras de la C.A.P.V.
- Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 25/11/94
- Ley de Aguas (R.D.01/01, del 20 de julio).
- Ley de Costas, de 28/7/88.
- Decreto 308/2000 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 26/12/00.

En otro orden de cosas, cabe asimismo referirse aquí a la legislación urbanística de aplicación, y, en particular, a las disposiciones que a continuación se citan:

- Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.
- Ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 25 de abril de 1997, modificada a su vez mediante otra Ley de 20 de abril de 1998.
- Ley de medidas urgentes en materia en régimen del suelo y ordenación urbana, de 6 de marzo de 1998.
- Ley de patrimonios públicos de suelo, de 29 de junio de 1998.
- Ley del Suelo de 1976 (R.D. de 9 de abril de 1976), en todo aquello que no se oponga o contradiga lo establecido en las leyes anteriores.



- Reglamentos y demás disposiciones promulgadas en desarrollo y complemento de la citada Ley del Suelo de 1976, en todo aquello en que no se opongan o contradigan lo establecido en las disposiciones mencionadas anteriores, en particular, los reglamentos de planeamiento urbanístico, de gestión urbanística y de disciplina urbanística.

En todo recorrido por las disposiciones legales que han de tenerse presentes, hemos de mencionar las Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997, así como el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su vertiente cantábrica, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998, el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 27 de febrero de 2001, y el Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica en la Comunidad Autónoma del País Vasco, publicado en el Boletín Oficial del País Vasco de 5 de junio de 2002.

- El proyecto de Revisión de NN.SS superado el trámite municipal y presentado en la Diputación Foral, es resuelta por el Consejo de Diputados de fecha 17 de febrero de 2004 en los siguientes términos:

“(…) PRIMERO. Aprobar definitivamente la “Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia” salvo lo dispuesto en el apartado segundo de este acuerdo para los ámbitos denominados A.U.13. Servicios, Sistema General S.G.3. Laia/Zuloaga y Puntanueta-Txikiardi-Narrondo. (…)”

“(…) SEGUNDO. Se suspende la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en el Área Urbana A.U.13 Servicios, en el Sistema General S.G.3. Laia /Zuloaga y en el ámbito Puntanueta-Txikiardi-Narrondo hasta tanto se dé respuesta a lo señalado en la parte expositiva de este acuerdo(…)”

Así de esta manera, el presente documento refunde el contenido de las NN.SS. que ha conseguido la aprobación definitiva en los términos de la Resolución del Acuerdo de 17 de febrero de 2004 del Consejo de Diputados, relegándose el inicio del trámite de la parte suspendida a documento diferenciado del presente.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO.

### 2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

La superficie total oficial del término municipal de Zumaia es de 1.127 Has. Debido a lo accidentado de la topografía, solo es aprovechable para usos urbanos el 40% de aquel (aproximadamente 440 Has de terreno con pendiente inferior al 20%). De aquí se deduce la importancia de una adecuada distribución de usos, calificando las áreas aprovechables según una estructura que hipoteque al mínimo el desarrollo futuro del actual asentamiento. Tal y como se ha indicado y desarrollado en la memoria justificativa, del Documento nº 1 el marco global de ordenación, se asienta en la **sostenibilidad** como referencia de los criterios urbanísticos, entendiendo el suelo como un bien escaso por lo que se programa justo lo que es necesario para el nuevo período de vigencia y se distribuyen los nuevos asentamientos según la capacidad de carga de absorción de los espacios asignados.

- De esa manera, se ha partido de la necesidad de concentrar el esfuerzo urbanizador en torno al Casco urbano en aquellas áreas que en la actualidad ofrecen un deterioro ambiental, condiciones de insalubridad, disfuncionalidad en el uso actual, etc. Tal son los casos, aún no desarrollados del A.D.U.15 (antiguo almacén Balenciaga) , Sector 1 (antiguos talleres Carmelo Unanue) y ADU 21 (Torreaga, Urpe, Ucin), básicamente.
- Con relación a las Normas Subsidiarias vigentes, se respeta su esquema general de distribución de usos en el territorio aportando ciertos enfoques correctores. De esa forma el modelo planteado mantiene la calificación residencial de los ya antiguos A.D.U. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31 y 37 además de los Sectores 1 y 3. Ello se debe a que el modelo planteado debe asumir criterios de alta densidad en los desarrollos urbanísticos en torno al área urbana de Zumaia y desarrollo urbanístico en baja densidad junto a las áreas urbanas de Oikia y Artadi, mientras que en Narrondo se desactiva inicialmente cualquier transformación urbanística global en tanto en cuanto el Plan Territorial Parcial Urola Kosta determine los criterios y parámetros urbanísticos a establecer en el continuum Arroa-Narrondo, en base a un expediente de compatibilización de planeamiento una vez obtenida la excepcionalidad prevista en el artículo 25.3. de la Ley de Costas. De esa manera se descalifican las antiguas áreas residenciales 33 (Arritokieta) y 36 (Oikia-Lasalde). El Sector 4 (Narrondo) y Sector 8 (G.Olaizola), mantienen el actual uso de las NN.SS. de 1993 en tanto en cuanto, se proceda a su Revisión en el citado P.T.P. Urola-Kosta.

- De la misma manera y una vez desarrolladas y consolidadas las áreas urbanas industriales 21 (Estación) y 32 (Gorostiaga) se mantienen las calificaciones en los Sectores 6 (Guaskor) y 7 (Xey). Por las razones antes citadas, se descalifican los ámbitos industriales ADU 21' (Torreaga-Urpe-Ucin) Sector 2 (Gautxori-Iriondo), Sector 5 (Oikia). Con respecto al Sector 8 (Galvanizados Olaizola) el Ayuntamiento de Zumaia ha creído conveniente, por razones sociolaborales, el mantenimiento y ampliación de la actividad actual, en el escenario de esta Revisión, pero se ha dirigido en distintas ocasiones a la empresa, que debe buscar su acomodo en otros ámbitos ya que se encuentra en clara oposición con el desarrollo urbanístico futuro del municipio, ya indicado en los Avances de la Revisión de NN.SS. y del P.T.P. Urola Kosta. Estas NN.SS. proponen el ámbito Puntaneta Narrondo, como área a ordenar de manera íntegra a partir de la propuesta establecida en el P.T.P. Urola Kosta, en su aprobación definitiva y su gestión debe hacerse en la excepcionalidad prevista en el artículo 25.3. de la Ley de Costas. Mientras tanto y tras el acuerdo del Consejo de Diputados, citado en el capítulo primero vuelve a estar en vigor la ordenación de las NN.SS. anteriores.
- Los aspectos más relevantes de intervención respecto a la red viaria actual, se centran en la definición del trazado de la nueva variante, definición a la que se ha llegado tras un trabajo conjunto con el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral, cuyo diseño se ha efectuado bajo dos premisas fundamentales. Por un lado, la conciencia de ocupación del menor suelo posible, para no afectar al humedal Narrondo y posibilitar el desarrollo futuro de la trama urbana de Zumaia hasta Narrondo. Por otro lado, se ha diseñado, pensando en un escenario a largo plazo con posibilidad de que la variante de Zumaia, pueda en su día prolongarse hasta Arroa e incluso la nueva rotonda del enlace de la autopista. Por último, se han previsto pasos inferiores a la variante y ferrocarril, para futuras conexiones con los ensanches de Basusta.

También se interviene en la carretera de acceso a Artadi, alterando el trazado y prolongando el desarrollo de la misma, enlazando con la CN 634, a través de una rotonda. Ello, que mejora el acceso actual, se realiza a costa del objetivo de unir parte de la antigua ADU 34 (Guaskor) y ADU 35 (ahora A.U.13) con el objeto de poder desarrollar un uso hotelero unitario.

A nivel urbano, los nuevos desarrollos mejoran el actual trazado de la red viaria y se propone un nuevo puente sobre el río Narrondo a la altura de Iriondo, con el objeto de articular mejor los nuevos trazados locales a la red provincial de carreteras.

- Otro aspecto a reseñar y vinculado al viario, es la creación de importantes dotaciones de aparcamientos en superficie. De esa manera se plantean dotaciones de 1 plaza /vivienda, de aparcamiento en superficie en las A.U.07, 12 y nuevos sectores 1 y 2 . Además, se proponen posibilidades de aparcamiento subterráneo en A.U.10, junto al polideportivo, S.G.6. (plaza Amaia) y S.G.7. (puerto), siendo en este caso, en superficie.
- Apoyada en la nueva ordenación del asentamiento urbano, se define una red de itinerarios peatonales que mejora la accesibilidad del peatón, a las distintas partes de aquel, aprovechando las excepcionales condiciones paisajísticas del Casco Urbano de Zumaia.
- La dotación reglamentaria de parques urbanos y zonas verdes (no inferior a 5 m<sup>2</sup>/habitante) se resuelve básicamente desde la estructuración de los Sistemas Generales 1 (Faro) 2 (Santixo) 3 (Itzurun) 4 (Eusebio Gurrutxaga-Foronda) 5 (Amaia y su ampliación en AU06) y 7 (Gernika), y Sistemas Generales 19 (Artadi) y 20 (Talaimeendi) para una prospección de 12.998 habitantes en 2011.
- Referente al equipamiento comunitario, con respecto a las NN.SS anteriores se mantienen en el Casco Antiguo, tanto el mercado como el Ayuntamiento por lo que se desactivan del ADU 12 y ADU 15, respectivamente. El mercado actual ha sido remozado y el Ayuntamiento prevé su propia ampliación, con el objetivo de mantener actividad pública en el Casco Viejo. Se consolidan los equipamientos actuales de las NN.SS así como otros actualmente en ejecución (Centro de Día y Apartamentos tutelados en parcela A4 del Sector 3, Museo en el Matadero) se definen nuevas parcelas destinadas a, nuevo ambulatorio (AU10), frontón cubierto y ampliación escolar (S.G.9) y A.U.19 (Oikia) principalmente. Los nuevos equipamientos en AU06, AU07, AU12, Alhondiga y ambulatorio actual deben definir sus nuevos contenidos.
- En cuanto al uso comercial, se ampliará la dotación actual al permitirse dicho uso pormenorizado, en general, en las plantas bajas de la nueva edificación programada.
- En relación a la gestión y desarrollo de las NN.SS. se plantea una nueva delimitación que en el suelo urbano se reduce de 37 a 20 áreas y en suelo urbanizable de 8 a 6 sectores, (este documento 4 sectores: S1, S2, S3 y S4) basada dicha reducción en un análisis pormenorizado de áreas ya desarrolladas y homogéneas, estableciéndose una numeración y denominación en clave de desarrollo temporal.

Para el Casco Antiguo, en concreto y definitivamente se han agrupado las 7 Unidades existentes en un solo ámbito, redefiniendo sus límites, acotando de esta forma una Nueva Área de Rehabilitación Integrada, a través de la cual y mediante subvenciones estipuladas pueda mantenerse sin deterioro el carácter tradicional del núcleo histórico del asentamiento de Zumaia una vez redactado, tramitado y aprobado el correspondiente y nuevo Plan Especial de Rehabilitación Integrada.

- En el suelo urbanizable residencial se plantean ámbitos de ordenación relativamente amplios con el objeto de conseguir unos tratamientos del territorio y ejecución de urbanización unitarios. En este documento, solamente se define un Sector (S1), toda vez que el Sector 2 está en ejecución, y corresponde el primero a suelos delimitados en el Proyecto de Reserva de Suelo para Patrimonio Público, aprobado definitivamente en 22 de junio de 2001 en Puntaneta.

Esta Revisión ratifica el Proyecto de Reserva citado, con lo que el destino del Suelo urbanizable de Zumaia es la realización de promoción pública de Viviendas de Protección Oficial. De esa manera, se incorporan el Sector 1 (Puntaneta II) con el objeto de desarrollar 250 nuevas viviendas en torno a un espacio central longitudinal de Norte a Sur que una la Vega de Narrondo en Txikierdi, con la playa de Santixo a través del boulevard de Mari Antón en el antiguo Sector 3.

El resto del Suelo urbanizable del Avance, correspondiente al Proyecto de Reserva (Basusta), se desactiva, pasando a ser suelo no urbanizable y corresponderá su obtención en el plazo acumulado desde la aprobación definitiva y su ejecución deberá acomodarse, en cualquier caso, al segundo decenio del Plan de Etapas del Plan Territorial Parcial del Urola Kosta.

- En lo que respecta al Suelo No urbanizable y en aplicación de la Ley autonómica 5/98 se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable (toda vez que en Zumaia no existen núcleos rurales en el sentido expreso de la Ley, sino que son suelos urbanos en Oikia, Narrondo y Artadi):
- Suelo No Urbanizable **Protegido**, que es aquel suelo calificado en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico y que se refieren aquí a los Acantilados de costa y de ría, Playas y Duna de Santixo, Encinar de Artadi, Talaimendi, islas de Bedua, Vega Narrondo y Oikia, Cumbres de Santa Clara, Pikote, Azcarate y Aritxulegi.

- Suelo no urbanizable **común**, que es el suelo que se preserva del desarrollo urbano, y no susceptible de otros aprovechamientos que los agropecuarios o los relacionados con los mismos.
- Los criterios de sostenibilidad de aplicación en el desarrollo de estas NN.SS. se establecen en los capítulos 8 y 9 de esta memoria.

## 2.2. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO.

### 2.2.1. Criterios Generales a la clasificación.

Los criterios de clasificación se ajustan a los especificado en los artículos 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento, de modo y manera que se continua con la clasificación y cuantificación , a escala 1:10.000, de:

Suelo urbano.....	1.405.302 m2*
Suelo apto para urbanizar.....	279.227 m2 *
Suelo no urbanizable .....	9.106.371 m2*

\*Suelo en suspensión.....186.667 m2

El suelo no urbanizable se destina a los usos descritos en el último párrafo del capítulo anterior salvo en los casos especificados de Elementos de Estructura Orgánica del Territorio.

### 2.2.2. Delimitación de Suelo urbano.

El criterio elegido, ha sido basarse en las actuales NN.SS. definidas en base al artículo 78 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento, tomando como referencia la totalidad del ámbito delimitado en torno a los cuatro asentamientos principales de la población Zumaia, Oikia, Narrondo y Artadi con las siguientes precisiones:

Se ha aumentado la delimitación, siempre en los bordes, en

AU07	(antes Sector 1) pasando de urbanizable a urbano, por considerar que los antiguos talleres Carmelo Unanue cuentan con un suelo urbanizado parcialmente (viales, acometidas, infraestructuras....).
------	--

AU 17 Artadi (antes ADU 31) por las necesidades de ampliación, para posibilitar oferta de baja densidad hacia la ladera sur.

Se ha reducido suelo urbano, pasando a no urbanizable en:

AU11, Jadarre (antes ADU 27) por no aportar nada urbanísticamente y por no **contar con ninguna infraestructura ni vial rodado.**

AU 19 (Oikia) (antes ADU 30 y 36) por estructurar casco en torno a la edificación consolidada y eliminar de este suelo actividades agropecuarias de caseríos cercanos, más lógicos del suelo no urbanizable.

Sector 1 (antes ADU28) según Acuerdo Complementario Municipal de Aprobación Provisional para adecuar el suelo urbano industrial anterior a urbanizable residencial en consonancia con los criterios del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral.

#### 2.2.2.1. Definición de suelo urbano consolidado o no consolidado por la urbanización.

Se define **suelo urbano no consolidado** por la urbanización todos aquellos suelos establecidos como Unidades de Ejecución en las NN.SS. de Zumaia, en las diferentes Áreas Urbanas, y que corresponden a:

<u>Área Urbana</u>	<u>Unidades de Ejecución</u>
A.U.01. Casco Antiguo	U.E.1.1, U.E.1.2, U.E.1.3, U.E.1.4.
A.U.02. San Telmo	U.E.2.1. U.E.2.2.
A.U.03. Arrabal Obieta	U.E.3.1, U.E.3.2.
A.U.04. Ensanche Arrangoleta	U.E.4.1, U.E.4.2.
A.U.06. Ensanche Zelaia	U.E.6.1.
A.U.07. Ensanche Ardantzabide	U.E.7.1.
A.U.09. Ensanche Kantauri	U.E.9.1.
A.U.11. Ensanche Etxeona	U.E.11.1, U.E.11.2.
A.U.12. Ensanche Estación	U.E.12.1, U.E.12.2.
A.U.17. Artadi	U.E.17.1, U.E.17.2, U.E.17.3.
A.U.19. Oikia	U.E.19.1, U.E.19.2, U.E.19.3.

El resto de suelos urbanos que no se estructuran como Unidades de Ejecución, se establecen como **suelos urbanos consolidados**. Cualquier nueva Unidad de Ejecución, resultante del desarrollo urbanístico, se establecerá como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

### **2.2.3. Delimitación del Suelo apto para urbanizar.**

Se han incluido en este tipo de suelo, el resto de los terrenos que reuniendo condiciones suficientes para el desarrollo urbano, se han considerado adecuados para alojar el crecimiento previsto.

Al objeto de clasificar su condición de Suelo Apto para Urbanizar, se ha dividido este documento en 4 Sectores y se refieren respectivamente a:

Residencial: Sectores 1, (Puntanqueta II) y 2 (Puntanqueta I, en ejecución proveniente de la Modificación de NN.SS de 04-11-01).

Industrial: Sectores 3 (Guaskor), 4 (Xey).

Se ha aumentado el suelo apto para urbanizar en:

Nuevos sectores 1 y 2 Puntanqueta I y II , antes suelo urbano ADU 28 y no urbanizable de reserva, respectivamente.

Se ha reducido el suelo urbanizable en los anteriores:

Sector 1, que pasa a ser urbano (Unanue): AU07.

Sector 2, Gautxori, sin interés tras realizarse las estaciones de gasolina en Narrondo.

Sector 3. ya ejecutada por la edificación y la urbanización, pasa a ser suelo urbano (A.U.10).

Sector 5. Industrial Oikia, por reserva de suelo para futuras necesidades de enlace con la autopista y por el valor agropecuario de dichos suelos, según el P.T.S. correspondiente.



#### 2.2.4. Delimitación del suelo no urbanizable.

El suelo no ocupado por la clasificación de urbano o apto para urbanizar, es clasificado como Suelo NO URBANIZABLE (S.N.U.)

Este tipo de suelo queda, a su vez, dividido en:

##### 1. S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN.

S.N.U. I.N.P.	Suelo no urbanizable: Interés Naturalístico y Paisajístico.
S.N.U. I.A.M.M.	Suelo no urbanizable: Interés Arqueológico y Monumento Megalítico.
S.N.U. M.A.	Suelo no urbanizable: Mejora Ambiental.
S.N.U.P.C.	Suelo no urbanizable: Protección de Cumbres.
S.N.U. F.	Suelo no urbanizable: Forestal.
S.N.U. A.L..	Suelo no urbanizable: Acantilados y Litoral.
S.N.U. R.B.	Suelo no urbanizable: Regatas y Barrancos.
S.N.U. F.G.I.	Suelo urbanizable: Formaciones Geológicas de Interés.
S.N.U. S.G.	Suelo no urbanizable Sistema General.
S.N.U.P.A.	Suelo no urbanizable: Protección de Acuíferos.

##### 2. S.N.U. COMÚN.

S.N.U. A.G.	Suelo no urbanizable: Agroganadero de Campiña.
-------------	--

##### 3. S.N.U. de Reserva de Patrimonio Público de Suelo.

S.N.U.R.P.P.S.
----------------

### 2.3. ESTRUCTURA GENERAL DEL DESARROLLO URBANÍSTICO. CALIFICACIÓN GENERAL.

#### 2.3.1. Sistematización de la Calificación General.

Se ha considerado oportuno continuar en este documento de Revisión de NN.SS. el ajuste a las determinaciones del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, ya que un menor grado de precisión y obligatoriedad en sus determinaciones, invalidaría sustancialmente la capacidad normativa y ordenadora de la propia Revisión, pudiendo entrar en contradicción con lo establecido en el artículo 71.5. de la Ley. Dicho artículo tipifica los elementos territoriales estructurantes en:

- a) Zonas: superficies del territorio destinadas a “usos globales”.
- b) Sistemas generales: áreas del territorio destinados a usos infraestructurales básicos, al servicio de toda la población.

De esa manera, el régimen de calificación general, queda configurado de la siguiente forma:

#### ZONA RESIDENCIAL.

- Casco Antiguo.
- Arrabal
- Ensanche
- Residencial baja Densidad.

#### ZONA INDUSTRIAL.

- Industrial Común.
- Industrial Portuario.

#### ZONA TERCIARIO

- Servicios. Usos Administrativos y Comerciales.

#### ZONA RURAL

- Zona rural de Especial Protección.
- Zona rural de Interés Naturalístico y paisajístico.
- Zona rural de Mejora Ambiental.
- Zona rural de cumbres.
- Zona rural forestal.
- Zona rural de acantilados y litoral.
- Zona rural de Protección de Acuíferos.
- Zona rural de Interés Arqueológico y monumentos megalíticos.
- Zona rural de regatas y barrancos.
- Zona rural de formaciones geológicas de interés.
- Zona rural Común.
- Zona rural Agroganadera.
- Zona rural de Reserva de Suelo para patrimonio público.

#### SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- Equipamiento Escolar.
- Equipamiento Deportivo.
- Equipamiento Religioso.
- Equipamiento Administrativo-Cívico.

Equipamiento Asistencial  
Equipamiento Cultural.  
Equipamiento Comunitario Especial.  
Equipamiento de Servicios Públicos.  
Equipamiento no determinado.

#### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Parques Urbanos y zonas verdes  
S.G.1 Faro y Acantilados de Inpernupe.  
S.G.5 Foronda-Gurrutxaga (incluso ampliación AU03).  
S.G.6. Amaia.  
S.G.9. Parque Gernika.  
Playas S.G.2. Playa y Dunas de Santixo.  
S.G.4. Playa y Acantilados Itzurun.  
Parque rural S.G.19. Artadi (antiguo Guaskor).  
S.G.20. Talaimendi.

#### SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

S.G.7. Zona Portuaria.  
S.G.12. Ferrocarril.  
S.G.13. Autopista A-8.  
S.G.14. CN 634. Variante de Zumaia.  
S.G.15. Carretera comarcal GI-2633 (Meagas).  
S.G.16. Carretera comarcal GI 3670 (Txikierdi- Muñosoro).  
S.G.17. Carretera comarcal GI-3811 (Artadi)  
S.G.18. Carretera comarcal GI 3812 (Oikia),  
Resto: Red viaria urbana.

Red de caminos rurales.  
Red de bidegorri.

#### SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

Red general de saneamiento E.D.A.R.  
Red general de Abastecimiento. Depósitos.  
Red general de Suministro Eléctrico. Subestación.  
Red de Telefonía urbana. Central telefónica.  
Red de transporte de gas. E.R.M.  
Garbigune.

### 2.3.2. Zonas (USOS GLOBALES).

#### 2.3.2.1. Zonas y usos residenciales.

Se establecen, en base al desarrollo histórico, las siguientes unidades morfológicas, tipologías y niveles de asentamiento,

**Casco Antiguo** Con una superficie aproximada de 44.908 m<sup>2</sup> y con una capacidad máxima de 525 viviendas, proporciona ratios de densidad próximos a los 116 viv/Ha. Se ha creído conveniente configurar los límites del “casco antiguo” como unidad funcional con carácter diferenciado, al objeto de ser tratado de forma más pormenorizada considerándose como un Área de Rehabilitación Integrada. Se constituye como AU.01 y se gestionará con un P.E. Rehabilitación Integral.

**Arrabal de Casco Antiguo.**

Constituyen ámbitos de estructuras urbanas y tipologías de viviendas similares y cercanos al casco antiguo y lo constituyen fundamentalmente:

AU 02. Arrabal de San Telmo: Superficie 6.634 m<sup>2</sup>. Densidad 100 viv/Ha.

AU 03. Arrabal de San José Odieta: Superficie 27.665 m<sup>2</sup> Densidad 69 viv/Ha.

Se gestionarán a través del P.E.R.I. correspondiente, con vocación de rehabilitación.

**Ensanches** Se constituyen el resto de las tramas urbanas existentes separadas en las unidades morfológicas siguientes:

AU.04. Ensanche Arrangoleta. Densidad 75 viv/Ha.

AU.05. Ensanche Larretxo. Densidad 72 viv/Ha.

AU.06. Ensanche Zelaia. Densidad 70 viv/Ha.

AU.07. Ensanche Ardantzabide Densidad 72 viv/Ha.

AU.08. Ensanche Erribera. Densidad 188 viv/Ha.

AU.09. Ensanche Gernikal. Densidad 138 viv/Ha.

AU.10. Ensanche Basadi-Aita Mari-Alai. Densidad 96 viv/Ha.

AU.11. Ensanche Axular. Densidad 34 viv/Ha.

AU.12. Ensanche Estación I. Densidad 95 viv/Ha.

AU.20. Ensanche Estación II. Densidad 46 viv/Ha.

Se consideran el Casco Antiguo y el conjunto de Arrabales y Ensanches como Zonas Residenciales Intensivas.

Núcleos históricos.

Se constituyen como los asentamientos tradicionales en el medio rural y que cuentan con la clasificación de suelo urbano.

AU.17. Artadi. Densidad 6 viv/Ha.

AU.19. Oikia. Densidad 27 viv/Ha.

Se consideran los núcleos históricos como media y baja densidad.

Con el fin de comparar los datos globales de viviendas proyectadas con la necesidad teórica definida en el documento justificativo, deben de tenerse en cuenta, entre otras, las siguientes consideraciones:

1. La capacidad máxima de viviendas en el momento de saturación de un área urbana en gran parte consolidada, no puede considerarse como su capacidad real en un plazo de vigencia tan corto como el previsto para las Normas (ocho años), debido a las notorias dificultades de gestión que se pueden presentar en un gran número de las actuaciones previstas que arrastran implícitamente complejos procesos de remodelación.

Así ha sucedido en las anteriores NN.SS. con los antiguos ADU 15 (ahora AU06) ADU 26 (ahora AU11) y Sector 1 (ahora AU07) principalmente, (541 viviendas), que no han podido desarrollarse hasta ahora y que parecen estar situados en este momento, en disposición de desarrollo urbanístico.

Dado que el suelo programado residencial (AU16 y Sector 2, Puntanueta) pertenecen al ámbito de la promoción pública para el desarrollo de las viviendas de V.P.O. quedan grandes operaciones de transformación urbana como son las áreas AU 11 (Etxeona-Ortiz) y AU 12 (Estación-Torreaga) con 396 nuevas viviendas previstas. Sin embargo es previsible que el proceso de desarrollo no ocurra de esta manera ya que varias de esas actuaciones previstas, implican asimismo notables dificultades de gestión, y la ejecución de un número importante de derribos.

2. Asimismo, en un área de suelo urbano con una compleja estructura de propiedad, resulta difícil que las parcelas edificables accedan al mercado inmobiliario con la oportuna fluidez, lo que hace que, posiblemente, el porcentaje del 60% de exceso previsto para unas circunstancias de gestión normales sea insuficiente en este caso.

3. En consecuencia, resulta muy probable que antes que finalice la vigencia de las Normas Subsidiarias, sea conveniente la formación y aprobación del Plan de Compatibilización de Planeamiento entre Zumaia y Zestoa, para el desarrollo de Puntanqueta-Narrondo-Arroa Behekoa, para que dicho ámbito que dispone de suelos considerados como urbanos y urbanizables vaya desarrollándose a través de intervenciones de transformación del tejido urbano existente dirigiendo la ampliación y desarrollo del municipio hacia el interior en dirección a Narrondo. Así estas Normas definen un Régimen Abierto, en dicho ámbito hasta que dicho Proyecto se apruebe definitivamente, cumplimentando el artículo 25.3. de la Ley de Costas.

## CUADRO GENERAL DE USOS RESIDENCIALES.

UNIDAD MORFOLÓGICA	SUPERFICIE	VIVIENDAS				DENSIDAD
		Ha	existentes	Derribos	Nuevas	total
<b>RESIDENCIAL INTENSIVO</b>						
AU.01 Casco Antiguo	4,4908	486	5	38	518	116
AU.02 Arrabal S. Telmo	0,6634	59	---	7	66	100
AU.03 Arrabal S. José Odieta	2,7665	167	12	36	191	69
AU.04. Ensanche Arrangoleta	6,7157	479	---	24	503	75
AU.05. Ensanche Larretxo	2,9552	212	---	---	212	72
AU.06. Ensanche Zelaia	1,3881	---	---	96	96	70
AU.07 Ensanche Ardantzabide	3,2723	3	3	234	234	72
AU .08. Ensanche Erribera	0,7543	142	---	---	142	188
AU.09. Ensanche Gernika	2,2698	308	---	4	312	138
AU.10. Ensanche Basadi-Alai- Aita Mari	11,4262	1089	---	---	1089	96
AU. 11 Ensanche Axular	6,7352	74	7	159 *	226	34
AU 12. Ensanche Estación I	3,0907	50	16	258	292	95
AU.20 Ensanche Estación II	0,7421	34	---	---	34	46
<b>TOTAL RESIDENCIAL INTENSIVO</b>	<b>47,2703</b>	<b>3103</b>	<b>43</b>	<b>856</b>	<b>3915</b>	<b>83</b>
<b>RESIDENCIAL MEDIA/BAJA INTENSIDAD</b>						
Narrondo (**)	----	---	---	---	---	---
AU 17. Artadi	5,6750	7	----	26	33	6
AU 19. Oikia	4,5026	62	----	59	121	27
<b>TOTAL RESID. BAJA DENSIDAD</b>	<b>10,1776</b>	<b>69</b>	<b>---</b>	<b>85</b>	<b>154</b>	<b>15</b>
<b>URBANIZABLE</b>						
S1 Puntanqueta II	3,4870	--	---	250	250	72
S2 Puntanqueta I	3,3499	---	2	250*	250	75
Narrondo (**)	---	---	---	---	---	---
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>6,8369</b>	<b>---</b>	<b>2</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>73</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL ZUMAIA</b>	<b>64,2848</b>	<b>3121</b>	<b>45</b>	<b>1441</b>	<b>4569</b>	<b>71</b>
<b>RESIDENCIAL PROGRAMADO</b>	<b>64,2848</b>	<b>3121</b>	<b>45</b>	<b>1080*</b>	<b>4569</b>	<b>71</b>

\* Debe tenerse en cuenta para la cuantificación de viviendas programadas, la deducción de 111 viviendas de la AU11 y 250 viviendas del Sector 2 desarrolladas vía Modificación de NN.SS, al margen de esta Revisión, haciendo un total de 361 viviendas, actualmente en ejecución.

\*\* El Sector y A.U. correspondiente de Narrondo quedan suspendidos provisionalmente según Acuerdo de Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004.

**De modo y manera que entre las viviendas previstas (1.441) las viviendas que deben derribarse (45) y las viviendas que no cuantifican en esta Revisión (361) hacen un total de 1.080 nuevas viviendas. Ello hace que el desarrollo residencial del municipio pueda albergar el número de viviendas necesario para ajustar a las cuantificaciones máximas del P.T.P. Urola Kosta (1.600 viviendas) reservando la transformación urbana de Puntanqueta-Txikiardi-Narrondo para el segundo decenio del P.T.P., lo que es lo mismo para la próxima Revisión de NN.SS.**

Este número global de viviendas deberá adaptarse a las Leyes 17/1994 de 30 de junio para el establecimiento de las viviendas de V.P.O. y 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, según se establece en los capítulos 2.5. y 2.6. de la presente memoria.

#### 2.3.2.2. Zonas y usos industriales.

Se designan los siguientes:

Suelo urbano.

AU13 (Industrial Servicios) .....	35.890 m2
AU 14 (Industrial Estación).....	70.900 m2
AU 15 (Industrial G.K.N.).....	19.800 m2
AU 18 (Industrial Korta) .....	<u>211.813 m2</u>
Total suelo industrial urbano .....	338.403 m2

Suelo urbanizable:

S3 (Industrial Guaskor).....	68.608 m2
S4 (Industrial Xey) .....	142.250 m2
Total suelo industrial urbanizable .....	<u>210.858 m2</u>
Total suelo industrial.....	549.261 m2

El grado de ocupación actual de cada área/sector es variable.

La oferta potencial para nuevos asientos industriales es la siguiente:



	Ocupación P.I.E.	Techo
AU13 (Industrial Servicios) .....	2.500 m2 .....	10.000 m2
AU 14 (Industrial Estación) .....	12.700 m2 .....	15.240 m2
AU 15 (Industrial G.K.N.) .....	15.296 m2.....	15.840 m2
AU 18 (Industrial Korta).....	<b>Consolidado en la fase de trámite de la Revisión</b>	
Sector 3 (Guaskor).....	21.400 m2.....	24.717 m2
Sector 4 (Xey).....	26.574 m2.....	33.218 m2
Total .....	78.466 m2	

Según lo anterior la oferta de suelo industrial en el municipio es de 78.466 m2 de Parcela Industrial Edificable(\*), suelo que se estima suficiente en el municipio, para absorber necesidades de traslados de empresas, teniendo en cuenta la cercanía en el espacio y tiempo de desarrollo del polígono de Arroa-Bekoa.

Por el contrario los anteriores Sectores 2 (Narrondo) y 5 (Oikia) quedan descalificados, mientras que el ADU 21' (Torreaga-Urpe-Ucin) se declara fuera de ordenación, para posibilitar la rehabilitación integral del Área en su recalificación residencial y favorecer el traslado de las empresas existentes.

Los edificios existentes, en el suelo no urbanizable procedentes de la descalificación del Sector 5 Oikia, así como el antiguo pabellón Agar-Agar en Meagas se consolidan quedando asignados al Régimen General de Usos como uso característico de Explotación Forestal y Agropecuario en cualquier modalidad y categoría, es decir, a Actividades vinculadas al Sector Primario en actividades de primera transformación o susceptibles de la misma.

(\*) La cuantificación de superficies se ha efectuado sobre la ordenación de las fichas urbanísticas, concretadas en base a los respectivos planeamientos de desarrollo ya efectuados, que son:

A.U.13

A.U.14. P.E.R.I.

A.U.18 P.E.R.I.

A.U. 20. P. PARCIAL.

S.3. P. PARCIAL.

S.4. P. PARCIAL

con sus respectivas definiciones en cuanto a sistemas de espacios Libres, servicios de interés y social, aparcamientos. etc...

Así pues, con el suelo industrial comprendido en los ámbitos mencionados quedarían cubiertas, para el período de vigencia de las Normas, las necesidades de suelo industrial generadas dentro del municipio, ya que las industrias alojadas aún, en el casco urbano que por su incompatibilidad, con el desarrollo de los nuevos ensanches, han de desarraigarse de su actual emplazamiento a favor de situaciones periféricas más idóneas, en estas unidades de uso industrial diseñadas.

### 2.3.2.3. Zonas y usos rurales.

Con el objeto de controlar el proceso urbanizador del medio rural, así como la implantación de usos "no rurales" que por diversas razones pretendan instalarse en este ámbito, este documento establece el concepto de sostenibilidad y la adecuación del mismo a las D.O.T., como tratamiento básico de actuación en dicho medio, sin incidir en aspectos pormenorizados de producción agropecuaria y forestal, por entender que su competencia es materia específica de un instrumento especializado (P.T.S) y su actividad reglada por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

De acuerdo con las directrices de Ordenación Territorial en relación con la ordenación del medio físico, la ordenación y utilización del suelo no urbanizable constituye un "elemento imprescindible para la mejora de la calidad de vida de la población que utiliza éste espacio como activo para su tiempo libre en una sociedad que ve aumentar, de modo generalizado el tiempo destinado al ocio y tiempo libre".

Además, se señala "el medio físico no solamente es concebido como soporte que asienta y articula a la población y las actividades económicas sino como un ingrediente mas de la propia cultura que da forma y contenido a la identidad vasca. Una buena ordenación del medio físico también conlleva unos efectos inducidos con respecto a la imagen y a la idiosincrasia de los habitantes de un país".

**Desde ésta visión global que se comparte, se asumen como criterios y objetivos generales de ordenación, aquellos que las propias D.O.T. proponen:**

- Garantizar para cada punto del territorio la conservación de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos y científico-culturales.
- Mejorar, recuperar y rehabilitar, los elementos y procesos del ambiente natural que se encuentren degradados por actividades incompatibles con su capacidad de acogida.
- Establecer líneas de acción para la puesta en valor de aquellos recursos naturales que se encuentren ociosos o insuficientemente aprovechados.
- Contribuir al desarrollo del Medio rural mediante un adecuado ordenamiento de los recursos naturales, articulando su aprovechamiento sostenible, en acuerdo y con la participación de los diversos agentes implicados, y utilizando sus potencialidades para el ocio y el esparcimiento.
- Establecer sistemas de información sobre la situación medioambiental del territorio para de éste modo poder corregir, ampliar o variar las acciones de protección medioambiental en marcha.

En el mismo marco que éstos criterios y objetivos configuran, se considera particularmente relevante en vistas a garantizar la viabilidad en el futuro de las actividades productivas agropecuarias y forestales, la potenciación de agrupaciones parcelarias.

Dado que Zumaia ha sufrido un grado de fraccionamiento excesivo, se considera necesario articular los medios normativos necesarios para un eficaz control de las segregaciones, a fin de evitar la configuración de nuevas propiedades cuyas dimensiones resulten inferiores a las exigibles para una explotación económicamente viable.

Dicha normativa se apoyará en el concepto de "unidad mínima de explotación", que en cada una de las zonas fijará las posibilidades de segregación, y la cantidad mínima de suelo que generará la obtención de derechos edificatorios con destino a alguno de los usos permitidos.

#### **2.3.2.3.1. división en zonas.**

De acuerdo con los criterios y objetivos de carácter general planteados, y para un mejor logro de los mismos se ha dividido el suelo no urbanizable en zonas que se corresponden con las categorías de ordenación propuestas en las D.O.T. Estas zonas, cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica son:

- Especial protección:	341,4675 Has.
- Mejora ambiental:	13,2307 Has.
- Forestal:	213,8196 Has.
- Agroganadera de campiña	296,700 Has.
- Protección de acuíferos	190,8806 Has.

#### **2.3.2.3.2. usos actuales y potenciales propuestos para cada una de las zonas.**

Se corresponden con los establecidos en la matriz para la ordenación del medio físico de las Directrices de Ordenación Territorial.

A esta zonificación se incorporan en el documento, las zonas correspondientes a las zonas de Interés Naturalístico, Cubres de Montaña, Acantilados y Litoral, Regatas y Barrancos, Formaciones Geológicas de Interés Arqueológicas y Megalítico. (ver plano 5.13 y Sección 3.7.4. de las Normas Urbanísticas).

Definición y usos en cada una de las zonas:

## 1. Especial protección

### 1.1. Definición.

Se aplica a los bosques autóctonos bien conservados, a las rías y estuarios, a los complejos fluviales en buen estado, a las playas, a las zonas húmedas interiores, a los acantilados costeros, las áreas culminares o de vegetación singular y, en general, a todos los elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje, o todo ello conjuntamente.

Se incluirán en esta categoría las áreas que:

- Desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos, la recarga de acuíferos, etc.
- Muestras de hábitats naturales en buen estado de conservación que están amenazados de desaparición o que, en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.
- Áreas que alberguen poblaciones de animales o vegetales catalogados como especies amenazadas, altas concentraciones de elementos endémicos o especies que en virtud de convenios internacionales o disposiciones específicas requieran una protección especial.
- Paisajes rurales o agreste armoniosos, de extraordinaria belleza o valor cultural como yacimientos paleontológicos, minerales, etc.
- Áreas que contengan elementos naturales que destaquen por su rareza o singularidad, o tengan interés científico especial.

Esta relación de Áreas de Especial Protección se complementa, con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 3º del Art. 6 de la LOT, con el Anexo 3 del Capítulo 21 "Listado Abierto de Areas y Espacios de Interés Naturalístico", que deberán ser tenidos en consideración por el planeamiento territorial, sectorial y municipal, con objeto de preservar sus valores ecológicos, culturales y económicos. Los espacios relacionados en dicho Anexo solo tendrán la consideración de la Categoría de Especial Protección cuando así lo establezcan los correspondientes Planes Territoriales Parciales o el Planeamiento municipal.

### 1.2. Criterio General.

En estas áreas el criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención antrópica, limitándose a mantener la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar dicho aprovechamiento de forma

sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado. Independientemente de la protección que, desde el punto de vista territorial y de asignación de usos del suelo, otorgan estas directrices y el planeamiento territorial derivado, podrán, a propuesta de la Administración competente, ser incluidos en alguna de las figuras específicas de protección que establece la Ley 16/1994 de 30 de Junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

### 1.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, dado que se trata de ámbitos naturales bien conservados y, aún éstas, sometidas a control por parte de los organismos públicos.

### 1.4. Actividades Admisibles.

Se consideran admisibles, previa regularización a través de Planeamiento de Desarrollo el recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### 1.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, las de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrial agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las escombreras y vertederos y todos los usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

## **2. Mejora Ambiental.**

### 2.1. Definición.

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.

## 2.2. Criterio General.

Hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

## 2.2. Actividades Propiciadas.

Se propiciará la regeneración del ecosistema así como su conservación.

## 2.3. Actividades Admisibles.

Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería, el uso forestal, las industrial agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo.

## 2.4. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, agricultura, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios salvo los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

## 3. Forestal.

### 3.1. Definición.

La dificultad de discriminar internamente el uso forestal, ya que en los sistemas forestales se entremezclan las funciones de producción y protección, lleva a definir una única área forestal. Dicha área 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. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y de rotar con usos agrarios y ganaderos. Dependiendo del tipo de zona, el planeamiento posterior podrá distinguir en esta categoría subzonas, en función de la mayor o menor aptitud para determinadas prácticas forestales, especies y tratamientos.

### 3.2. Criterio General.

En estas zonas el criterio general es garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Se deberán aceptar actividades que no comprometan este criterio, siempre sujetas a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales.

### 3.3. Actividades Propiciadas.

Se propiciará el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas de acuerdo con el criterio general y lo dispuesto en el planeamiento sectorial forestal.

### 3.4. Actividades Admisibles.

Se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación la conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El planeamiento de desarrollo establecerá la admisibilidad de el recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la agricultura, la ganadería, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

### 3.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, los invernaderos, y todos los usos edificatorios salvo los crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, la residencia vinculada a la explotación agraria y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

## **4. Zona agroganadera y Campiña.**

### 4.1. Definición.

Tienen esta categoría aquellos suelos de mayor capacidad de uso agrícola.

#### 4.2. Criterio General.

El criterio de tratamiento de esta categoría es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. No obstante, el resto de usos admisibles, incluido el forestal, deberán estar subordinados a los usos agropecuarios. Especial atención deberá dedicarse a controlar los procesos edificatorios y de implantación de infraestructuras que ocupan suelo de alto valor agrológico, así como los procesos que provoquen la fragmentación e insularización de las zonas agrarias con consecuencias negativas para las actividades que se desarrollan en ellas. En ese sentido es de aplicación expresa la Ley 5/1998 de 6 de marzo.

#### 4.2. Actividades Propiciadas.

Se propiciarán todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente aquellas que supongan un incremento en la intensidad de la explotación agrícola.

#### 4.4. Actividades Admisibles.

Se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, la mejora ambiental y el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, el uso forestal, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes, el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria, los edificios de Utilidad Pública a Interés Social y las instalaciones peligrosas serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo.

#### 4.5. Actividades Prohibidas.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en esta Directriz, los crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria.

#### **2.3.2.3.3. núcleos rurales.**

Zumaia dispone de suelos urbanos para los asentamientos de Oikia, Narrondo y Artadi por lo que en sus NN.SS. carece de núcleos rurales en los términos



expresados en el artículo 1 de la Ley autonómica 5/1998 de 6 de marzo de Medidas Urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación urbana.

El modelo polinuclear propuesto en el presente documento dirige también hacia estos pequeños núcleos una pequeña parte del crecimiento Residencial, de forma que como consecuencia del cumplimiento de las previsiones de las NN.SS., todos ellos alcanzarán la condición legal de núcleo.

Ello se apoya en el reconocimiento de la personalidad de dichos núcleos como referentes en la historia de los primeros asentamientos sobre el territorio de Zumaia y en un papel actual de elementos principales en la vertebración del término municipal.

#### **2.3.2.3.4. Sistemas Generales.**

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen los siguientes Sistemas Generales.

- S.G.1. Faro y acantilados Inpernupe.
- S.G.2. Playa y Dunas de Santixo.
- S.G.4. Playa y acantilados Itzurun.
- S.G.8. Cementerio Zumaia, Oikia- Artadi.
- S.G.10. Ría Urola.
- S.G.11. Río Narrondo.
- S.G.12. Red Ferroviaria.
- S.G.13. Autopista A-8.
- S.G.14. Carretera CN-634.
- S.G.15. Carretera GI-2633.
- S.G.16. Carretera GI 3760.
- S.G.17. Carretera GI 3811.
- S.G.18. Carretera GI 3812.
- S.G.19. Parque periurbano Artadi (Antiguos pertenecidos de Guaskor).
- S.G.20. Parque periurbano Talaimendi.

#### **2.3.2.3.5. suelo no urbanizable de reserva de patrimonio público de suelo.**

Se refiere al ámbito delimitado según el Proyecto de Reserva de Patrimonio Público de Suelo (Ley 20/1998, de 29 de junio) redactado en enero de 2000 y aprobado definitivamente el 22 de junio de 2001.

El objeto del mencionado proyecto era establecer el correspondiente suelo en orden a la obtención de

*"(...) Disponer de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas de protección oficial u otros usos de interés social(...)"*.

según establece el artículo 1 b de la Ley 20/1998, de 29 de junio en su título de Objetivo y Fines, consiguiendo subsidiariamente con ello otros dos objetivos cuales son el de facilitar el desarrollo urbano y territorial de una parte importante del municipio de Zumaia por un lado y regular el mercado de suelo por otro lado.

Además siguiendo con el espíritu de la Ley 20/1998, de 29 de junio de Patrimonio Públicos de Suelo, en su artículo 7 se establece textualmente:

*"(...) Artículo 7. Destino.*

*El destino del patrimonio municipal de Suelo será preferentemente la construcción de viviendas de protección oficial (...)"*

En la misma Ley y en su Capítulo Segundo, referido a las Reservas municipales de Suelo, en su artículo 13, se establece:

*"(...) Artículo 13. Constitución y fines.*

*Los instrumentos de planeamiento general podrán establecer sobre suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y, en su caso, sobre Suelo Urbanizable no Programado o no Sectorizado, reservas municipales de terrenos para la constitución o ampliación del patrimonio municipal de suelo (...)"*.

Así pues, el objeto del Proyecto aprobado el 22 de junio de 2001 es la reserva municipal de terrenos, en este caso en Puntanueta y Basusta, para constitución de patrimonio municipal de suelo para realización de viviendas de Protección Oficial de promoción pública ya que se adapta perfectamente a los objetivos establecidos en la Ley 20/1998 de 29 de junio.

Dado que el Ayuntamiento de Zumaia inició posteriormente la obtención de los terrenos de Puntanueta, casi en su totalidad en el Sector 2 y parcialmente, en el Sector 1 y toda vez que en el trámite de esta Revisión de NN.SS. habrá obtenido la totalidad del Sector 1, es por lo que la Revisión decide clasificar el Sector 1 Puntanueta II como suelo urbanizable ya en el escenario de la Aprobación Definitiva de la Revisión de NN.SS. tras la Modificación de NN.SS. tramitada y aprobada definitivamente quedando Basusta y el resto de Puntanueta hasta Txikierdi, solamente como ámbito perteneciente a suelo no urbanizable de Reserva

de Patrimonio Público, adaptando el plazo de dicha obtención al 22/06/01, por lo que los 8 años establecidos se referirán al mismo y no desde la publicación de la aprobación definitiva de este documento. De esa manera Puntanueta se refiere al primer y segundo cuatrienio del P.T.P. Urola Kosta que coincide con esta Revisión y Basusta al tercer y cuarto cuatrienio.

#### **2.3.2.3.6. Otros ámbitos de suelo no urbanizable.**

En el momento de redacción de este documento, se ha optado por clasificar como suelo no urbanizable de reserva de patrimonio público de suelo, con los usos actuales (hierbales y huertas) ámbitos de Puntanueta que eran urbanizables como Sistemas Generales, mientras que tras la suspensión provisional del Acuerdo 17-02-04 del Consejo de Diputados se ha optado por consolidar los anteriores Sector 4 y Sector 8 (Olaizola) en las NN.SS. actuales, así como el ámbito el urbano del núcleo actual de Narrondo, en documentación y tramitación paralela y se espera del Expediente de Compatibilización de Planeamiento entre Zestoa y Zumaia, en el eje Arroa-Narrondo-Puntanueta, basado en el P.T.P. Urola Kosta, la definición definitiva de la clasificación de suelo, usos pormenorizados y aprovechamientos urbanísticos.

Una vez definidos los criterios en este ámbito, el documento de Revisión adaptado al cuatrienio correspondiente del P.T.P. adecuará la clasificación y calificación de los mismos, de manera definitiva.

#### **2.3.3. Los sistemas generales.**

##### *2.3.3.1 Sistema General de Comunicaciones.*

##### a) Autopista A-8 Bilbao-Behobia.

Con un desarrollo aproximado de 6,5 km a lo largo del municipio se configura como S.G.13. en esta Revisión y se desarrolla en la ficha urbanística correspondiente.

##### b) Carretera Nacional 634 Variante.

Se ha presentado el Proyecto de trazado de la Variante, en un documento trabajado conjuntamente entre el Ayuntamiento de Zumaia y el Departamento de carreteras de Diputación Foral. Se configura como S.G.14 en esta Revisión y se desarrolla en la ficha urbanística correspondiente.

## c) Carreteras comarcales.

- GI-2633 (Meagas). Se configura como S.G.15.  
 GI-3760 (Txikierdi-Muñosoro). Se configura como S.G.16.  
 GI-3811 (Acceso a S.M. Artadi) se configura como S.G.17.  
 GI-3812 (Oikia) se configura como S.G.18.

Se desarrollan según las fichas urbanísticas correspondientes.

## d) Carreteras Locales y Caminos Rurales.

Los existentes y los nuevos accesos y viales urbanos quedan establecidos en el plano de Estructura Orgánica del Territorio.

## e) La red urbana y el aparcamiento en la red urbana.

En los nuevos desarrollos se obtienen los siguientes aparcamientos en superficie:

AU 07.....	136 plazas.
AU 11.....	32 plazas.
AU 12.....	240 plazas.
Sector 1.....	250 plazas.
Sector 2.....	250 plazas.
S.G.7.....	<u>100 plazas.</u>
<b>Total.....</b>	<b>1.008 plazas públicas en superficie.</b>

Además se potencian aparcamientos subterráneos con las capacidades siguientes:

AU 06.....	260 plazas.
AU 07.....	260 plazas.
AU 11.....	110 plazas.
AU 12.....	<u>240 plazas.</u>
<b>TOTAL.....</b>	<b>870 plazas privadas *</b>
AU 10.....	200 plazas.
S.G.6.....	200 plazas.
S.G.7.....	<u>100 plazas.</u>
<b>TOTAL.....</b>	<b>500 plazas públicas.</b>

\* Dato informativo. No computable como Sistema General.

e) Zona portuaria.

Es una zona de servicio del puerto y constituye el ámbito espacial que incluye las superficies de tierra y agua necesarias, para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquellas y los espacios de reserva que garantiza la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria.

Esta unidad se define como S.G.7. y se define a través de la ficha urbanística correspondiente.

f) Red ferroviaria.

Se trata de la zona de dominio público ferroviario, de titularidad del Departamento de Transportes del Gobierno Vasco, concretamente referida a la línea Bilbo-Donostia y calificada en el P.T.S. de la Red Ferroviaria, como línea a potenciar como cercanías del área periférica de Donostia.

Esta unidad se define como S.G.12. y se define a través de la ficha urbanística correspondiente.

*2.3.3.2. El Sistema General de Espacios Libres.*

Este Sistema General está constituido por los Parques Peri-Urbanos, y espacios Libres dentro del asentamiento urbano, el parque deportivo, los parques rurales, playas y el ámbito del Faro.

Se describen y cuantifican de la siguiente manera:

	Espacios Libres (m2)	Parque urbano ó Peri-urbano (m2)	Playa
<b>CONSOLIDADOS</b>			
Eusebio Gurrutxaga Foronda (S.G.5)	28.420		
Amaia Enparantza (S.G.6)	3915		
Itzurun Enparantza (S.G.4)	7230		
Faro (S.G.1)		5935	
Parque Gernika		12129	
Santixo (S.G.2).			67.749
Total Parcial	39.565	18.064	67.749
<b>PROGRAMADOS</b>			
Ampliación plaza E. Gurrutxaga (S.G.5)	2.220		
Artadi (Guaskor) (S.G.20)		113.453	
Talaimendi (S.G.19.)		83.374	
Total parcial	2.220	196.827	
Total global	41.785	214.891	67.749
Parcial (**)	3,21 m2/hab	16,53 m2/hab	5,21 m2/ha

TOTAL(\*\*) 324.425 : 12.998 = 24,95 m2/habitante > 5m2/habitante

(\*\*) Para un escenario teórico de Revisión de NN.SS. de 12.998 habitantes.

### 2.3.3.3. El Sistema General de Equipamiento Comunitario.

#### a) Equipamiento existente.

Se remite a los datos establecidos en la Memoria Justificativa y de Información y Análisis Urbanístico.

#### b) Necesidades futuras.

**Docencia** Se prevén posibilidades de ampliación de las instalaciones actuales en el S.G.9., en los actuales suelos de uso y dominio público y en Oikia a través de la gestión urbanística (U.E.19.3).

- Deportivo** Se prevé únicamente el cambio de emplazamiento del frontón cubierto de Odieta, mejorando las actuales instalaciones, en el S.G.9. y quedando al descubierto y sin rebote el actual, para ampliación de la plaza E.Gurrutxaga.
- Religioso** Se plantea únicamente la conservación de las dotaciones existentes, que cubren ampliamente las necesidades actuales.
- Cívico Administrativo** La única dotación propuesta es la ampliación del Ayuntamiento que con la remodelación planteada cubriría las necesidades existentes y previstas.
- Asistencial** Terminada la construcción de Centro de Día y apartamentos tutelados para la tercera edad, en la planta baja y primera de la parcela A4 del anterior Sector B (AU10) sobre una superficie de 1.600 m<sup>2</sup>, se prevé la construcción de una nueva residencia en el suelo previsto para equipamiento social en Puntanueta.
- Se prevé el cambio de ubicación del ambulatorio actual y la construcción de uno nuevo junto al polideportivo (AU 10).
- Cultural Recreativo** Además de la actividad museística existente en Zumaia (Beobide, Zuloaga) se prevé la ampliación de los mismos. En el caso de Zuloaga se permite la ocupación del frontón exterior como readecuación únicamente de las instalaciones museísticas actuales. El resto de necesidades de ampliación deberá acogerse en la edificación de su propiedad en el S.G.3. (Casa del portero, Santixo, Laia).
- Se incorpora también al itinerario museístico la intervención en el edificio del matadero como Centro de Interpretación de la Naturaleza, referido a Zumaia.
- También se pretende la recuperación de Torreberri como apoyo de la actividad de Foronda, así como la transformación de Oxford, en un Centro Cívico-Social.
- La casa Erkibe, antiguo batzoki, también se prevé su uso bien como ampliación del Hogar del jubilado u otros usos sociales o recreativos de carácter público o privado.

#### Equipamientos comunitarios

**Cementerio** Se consolidan los cementerios de Arritokieta, Oikia y Artadi. La delimitación del Sistema General podrá ampliar la delimitación establecida e incluir otras zonas o anexos, según las necesidades pormenorizadas, sin necesidad de modificaciones de planeamiento ni recalificaciones de suelo.

**Otros equipamientos** Tanto el edificio del ambulatorio actual, una vez cesada la actividad, como el "fielato", al pasar la oficina de turismo a la plaza Kantauri, como los que se obtengan de la gestión urbanística en las áreas urbanas 07 y 12 como en los sectores 1 y 2 deberán adecuarse a las necesidades que el Ayuntamiento observe en el momento de la patrimonialización de los mismos.

También tanto en la plaza Amaia (S.G.6) como en Basadi (A.U.10) junto al futuro ambulatorio se dispone la posibilidad de aparcamientos subterráneos públicos. Por último, se programa la realización de un "garbigune" en la parcela Libre del A.U.18 polígono Korta.

#### *2.3.3.4. El Sistema General de Infraestructuras de Servicios.*

Se remite a los datos establecidos en la Memoria Justificativa y de Información y Análisis Urbanístico.

#### *2.3.3.5. El Sistema General de Cauces Públicos.*

Se remite a los Sistemas Generales de ríos y arroyos, concretamente S.G.10 Urola y S.G.11. Narrondo, definidas a través de las fichas urbanísticas correspondientes, afectados por la Legislación vigente (DOT, Ley de Costas, PTS de Cauces y Arroyos, Ley de Aguas, principalmente).

### **2.4. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.**

Se han tenido en cuenta para ello, los valores de las ponencias catastrales recientemente aprobadas, basadas, en los Decretos y Normas siguientes:

NORMA FORAL 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (artículo 11).



DECRETO FORAL 6/1999 de 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

DECRETO FORAL 15/2000, DE 7 MARZO, por el que se modifica el Decreto Foral 6/1999 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La síntesis del establecimiento de dichos criterios en el suelo urbano residencial es:

## 2.4.1. Definición del Aprovechamiento medio en suelo urbano.

Revisión NN.SS.	ZONAS CATASTRALES	COSTE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN	V. RESIDUAL SUELO	PLAZA APARCAMIENTO	REPERCUSIÓN VALOR APARCAMIENTO	VALOR L. COMERCIAL	COEFICIENTES		
							GARAJE	VIVIENDA	L. COMERCIAL
01	11/12/13	87.500	80.000	2.300.000	76.000	74.190	0,95	1	0,92
02	103	85.000	76.000	2.000.000	66.000	37.600	0,86	1	0,49
03	13/301	85.000	66.350	2.000.000	66.000	30.400	0,99	1	0,45
04	111/115	87.500	87.640	2.200.000	73.000	132.245	0,83	1	1,51
05	101/102/104	85.000	75.000	2.000.000	66.000	23.200	0,80	1	0,30
06	101	90.000	81.900	2.200.000	73.000	169.300	0,89	1	2,06
07	601	90.000	77.500	2.250.000	75.000	37.600	0,97	1	0,48
08	201	90.000	122.100	2.400.000	80.000	153.466	0,65	1	1,25
09	211/212	90.000	87.600	2.000.000	66.000	109.100	0,75	1	1,25
10	233/222/221 232/33/34	85.000	69.000	2.000.000	66.000	58.473	0,95	1	0,84
11	311/312	85.000	85.000	1.650.000	55.000	27.966	0,64	1	0,32
12	230	85.000	65.000	1.650.000	55.000	8.420	0,85	1	1,25
16	---	---	---	---	---	---	---	---	--- *
17	319	85.000	35.400	900.000	30.000	8.700	0,85	1	0,25
19	314	85.000	35.400	900.000	30.000	23.200	0,85	1	0,65
20	516	85.000	35.400	900.000	30.000	8.700	0,85	1	0,25
GENERAL	SUELO URBANO DE ZUMAIA						0,85	1	0,80

\* Pendiente de aprobación definitiva.

En el suelo urbano residencial, el aprovechamiento medio se ha calculado en base a la fórmula:

$$\text{Aprovechamiento medio} = \frac{\text{Techo edificable homogenizado + dotacional privado m2}}{\text{Superf. total de la Unidad (U.E.) - superficie de dotaciones públicas existentes}}$$

### 2.4.2. Definición del Área de Reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

El **suelo urbanizable** de las NN.SS. de Zumaia, lo componen los siguientes sectores:

Nuevo	Sector 1. Puntanueta II. Sector 2. Puntanueta I. Sector 3. Guaskor. Sector 4. Xey.
-------	---

Las Áreas de Reparto del suelo urbanizable coinciden en las NN.SS. de Zumaia, en cuanto a Delimitación y Gestión con los Sectores establecidos en ellas.

- El Sector 2 Puntanueta I, se gestiona a través de una Modificación de NN.SS. aprobada definitivamente en 04.11.01 y el Plan Parcial correspondiente (11.12.01) teniendo establecido el techo edificable en 30.000 m<sup>2</sup>.
- El Sector 3 Guaskor, se gestiona a través un Plan Parcial aprobado definitivamente en 1993, teniendo establecido el suelo consolidado en 9.062 m<sup>2</sup>. y el suelo programado en 21.400 m<sup>2</sup>. , siendo el techo edificable de 0,6 m<sup>2</sup>./ m<sup>2</sup>.
- El Sector 4 Xey, se gestiona a través de un Plan Parcial aprobado definitivamente en 1993, teniendo establecido el suelo consolidado en 40.280 m<sup>2</sup>. y el suelo programado en 26.574 m<sup>2</sup> considerando un techo edificable de 33.218 m<sup>2</sup>.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento tipo de las NN.SS. de Zumaia se establece mediante la siguiente formula:

$$\text{Aprovechamiento tipo} = \frac{\text{Aprovechamiento homogeneizado}}{\text{Superficie del sector}}$$

De esa manera se confirman los siguientes aprovechamientos.

ÁREA DE REPARTO	Techo Edificable Homogeneizado (m <sup>2</sup> .)	Superficie Área de Reparto (m <sup>2</sup> .)	Aprovechamiento Tipo (m <sup>2</sup> ./ m <sup>2</sup> .)
<b>Sector 1</b>	48.000	34.870	1,37
<b>Sector 2</b>	30.000	33.499	0,89
<b>Sector 3</b>	41.164	68.608	0,60 (*)
<b>Sector 4</b>	73.498	142.250	0,51 (*)

(\*) En sectores industriales el techo edificable corresponde a la suma de ocupación máxima en planta y la superficie de entreplanta. El techo edificable homogeneizado corresponde a dicha superficie con coeficiente de homogeneización igual a 1.

## 2.5.CUMPLIMIENTO DE LA LEY 17/1994 DE 30 DE JUNIO , DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDA.

El objeto de la Ley 17/1994, de 30 de junio, es :

1. El establecimiento de los estándares a adoptar por los municipios en orden a la calificación en su planeamiento municipal de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.
2. La determinación de los plazos de aprobación de planeamiento urbanístico de desarrollo y de los instrumentos de gestión correspondientes.
3. La fijación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

Referente a los estándares de viviendas de protección pública, en municipios con población superior a 7000 habitantes como es el caso de Zumaia, las NN.SS. deberán calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente:

**En suelo urbano**, el 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución.

**En suelo urbanizable**, programado, par cada uno de los cuatrienios y en suelo apto para urbanizar, el 65% del total residencial previsto en esta clase de suelo.

De esa manera se establece el siguiente número de viviendas de protección:

URBANO	ÁREA	Nº de viviendas	Nº de viviendas	Número de vivienda VPO global (Ley 17/94)
		programadas	V.P.O. en Zumaia	
	AU 01 Casco Histórico	37	--	
	AU 02 A. San Telmo	7	--	
	AU 03 S. San Jose.	36	--	
	AU 04 E. Arrangoleta.	24	--	
	AU 05 E. Larretxo	--	--	
	AU 06 E. Zelaia	96	19 *	
	AU 07 E. Ardantzabide	234	47*	
	AU 08 E. Erribera	--	--	
	AU 09 E. Gernika	4	--	
	AU 10 Basadi	--	--	
	AU 11 Axular	159	22**	
	AU 12 Estación I	258	42*	
	Narrondo	--	--	
	AU 17 Artadi	26	--	
	AU 19 Oikia	59	--	
	AU 20 Estación II	--	--	
	<b>Total Urbano</b>	<b>940</b>	<b>130 *</b>	<b>130</b>

\* En unidades de ejecución con aprovechamiento medio referido a un número superior de 50 viviendas.

\*\* Según Modificación de Elementos de la U.A-U.26/1 y parte de la UAU 26/2 y 26/3 de 24.09-03

URBANIZABLE	ÁREA	Número de viviendas	Número de viviendas	Número de vivienda
		programadas	V.P.O. en Zumaia	VPO global (Ley 17/94)
	S1 Puntanqueta II	250	163	
	S2 Puntanqueta I	250*	163*	
	Narrondo *	---	---	
	<b>Total Urbanizable</b>	<b>500</b>	<b>326</b>	<b>326</b>
	<b>Total Zumaia</b>	<b>1440</b>	<b>456</b>	<b>456</b>

\* Según Modificación de Elementos del Sector 2 aprobada en 4.11.01.

## 2.6. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 20/1997 DE 4 DE DICIEMBRE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.

Además de las disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos, así como de la edificación se deberá tener en cuenta el capítulo II, destinado a las Reservas, concretamente en su artículo 9. Reservas en los edificios destinados a viviendas, que textualmente dice:

Artículo 9. Reservas en los edificios destinados a viviendas.

1. En los edificios destinados a viviendas se efectuarán las siguientes reservas para personas con movilidad reducida con carácter permanente siendo beneficiarios del derecho de reserva las personas que acrediten minusvalía calificado y valorada, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con los beneficios de la reserva, todo ello conforma al régimen general de valoración de minusvalías vigente:
  - a) **En las promociones de Viviendas de Protección Oficial se reservará una vivienda por cada veinticinco o fracción.** Para el acceso a dichas viviendas, los beneficiarios deberán cumplir en todo caso los requisitos previstos en la normativa vigente.
  - b) **En las promociones de vivienda libre se reservará, a partir de cincuenta viviendas, una vivienda por cada cincuenta o fracción.**
  - c) Las viviendas reservadas podrán ser adquiridas o alquiladas preferentemente por dichas personas, y en segundo lugar por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro para su uso como viviendas destinadas a dicho colectivo. En caso contrario perderán su condición de vivienda reservada.
2. El procedimiento para regular el ejercicio del derecho de reserva se determinará reglamentariamente.
3. Los promotores de viviendas deberán adaptar las viviendas reservadas a las características del adjudicatario. Los criterios técnicos para determinar las adaptaciones mínimas que deban realizarse se fijarán reglamentariamente.

## 3. RED VIARIA.

Se remite la descripción y finalidad de los trazados al epígrafe 2.3.3.1. "Sistema General de Comunicaciones" incluida la red urbana y el aparcamiento en la misma.

## 4. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

#### **4.1. RED DE SANEAMIENTO.**

Realizada la construcción del nuevo Saneamiento integral de Zumaia y la E.D.A.R, se encuentra en fase de puesta en marcha de las instalaciones.

Toda vez que la E.D.A.R. se ha dimensionado para la previsión de aguas residuales de Arroa Behekoa, el barrio de Narrondo resolverá su saneamiento con las acometidas al nuevo colector.

Con la transferencia de la gestión del ciclo de agua al Consorcio de Aguas quedan por resolver las depuraciones de aguas residuales de Oikia y Artadi, que deberán ser acometidas por la Administración Competente en el escenario de este documento. Como propuesta a valorar es la de realizar o bien una única estación depuradora en Oikia que resuelva acometidas de los Sectores (Guaskor) 4 (Xey) y el núcleo de Oikia o bien el traslado de dichas depuraciones junto a las de Artadi hasta la conexión con el saneamiento del polígono Korta.

En lo referente a los vertidos industriales, los mismos habrán de cumplir las condiciones reseñadas en el artículo correspondiente de la Normativa Urbanística.

#### **4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Realizado el embalse de Ibai-Eder, el esquema básico de abastecimiento es el siguiente:

- a) Captación : Río Ibai-Eder  
 Sistema : Embalse (22,2 Hm<sup>3</sup>).  
 Complementos : Estación depuradora.  
 Depósito regulador en Zumaia (Basakarte) de 10.000 m<sup>3</sup>.
- b) Demanda : Incluye la estimación de una población flotante estacional servida del 100%.  
 Demanda punta estacional por año:

Mes (agosto)	1995	2000	2005	2010
L/seg	397,3	433,2	457,8	502,7

Considerando un suministro suficiente para abastecimiento y dilución hasta el año 2010 de:

Demanda año 2010: 21,48 Hm<sup>3</sup>  
 Oferta Ibai-Eder: 22,20 Hm<sup>3</sup>

Entendiéndose la capacidad de conducción y de depósitos suficientes para las necesidades del año horizonte.

- c) Dimensionamiento de la Red:

Corresponderá al Consorcio de Aguas el dimensionamiento, readecuación, sustitución y ejecución de la red básica de Oikia y Artadi capaz de soportar la presión necesaria y suministro necesario a los nuevos ámbitos. Corresponderá a éstos dentro de su Delimitación la ejecución de la nueva red.

#### 4.3. RED DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Se remite a la descripción de la Memoria Justificativa, de Información y Análisis Urbanístico. Debe de considerarse que la distribución de la red de A.T. ha sido modificada para adecuarse a la nueva ubicación de la nueva Subestación Eléctrica en Basusta, junto a Kantera gain.

En lo que respecta a las áreas residenciales de nuevo desarrollo llevará el número de transformadores que la empresa suministradora indique. La ubicación de los mismos se hará teniendo en cuenta la mejor integración posible en la ordenación urbana, evitándose situaciones exentas en zonas de espacios libre. Todas las nuevas instalaciones en áreas urbanas o sectores de nuevo desarrollo (línea de alimentación, transformadores y distribución) se realizarán de forma subterránea.



En el caso de polígonos industriales las características de la red de suministro, dependerá de las necesidades de las industrias a instalar. Su definición habrá de ser concreta en los documentos de planificación subordinada correspondientes.

Al igual que en la actualidad, la alimentación podrá ser a 30 KV, mediante derivaciones de las líneas existentes.

#### **4.4. RED DE TELEFONÍA.**

Se remite a la descripción de la Memoria Justificativa y de Información y Análisis Urbanístico” Las últimas ampliaciones de módulos de nuevas líneas en la dotación de la central local han cubierto las necesidades actuales, incluso en telefonía móvil.

Hay que precisar que estas programaciones no son esquemas rígidos y que por parte de la Compañía Telefónica deben de acomodarse a la evolución de la demanda, si la misma superase la previsión establecida. Por otra parte debe de tenerse en cuenta que la central local está sometida a una reubicación en el ámbito mismo, en la operación de transformación urbanística prevista en la nueva AU.12.2. (ver ficha urbanística correspondiente).

En suelo urbano residencial, se prohíbe la instalación de antenas de telefonía, proponiéndose como ámbito para colocación de antenas la unificación de las mismas en suelo municipal junto a la subestación Eléctrica en Basusta.

#### **4.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

La red existente es, en general, subterránea, en zonas de recientes polígonos de ensanche. Otras áreas, fundamentalmente en el casco tiene el tendido adosado a fachadas de edificación.

Su funcionamiento, estado de conexión de báculos y luminarias nivel de iluminación, resultan desiguales, aunque poco a poco se han ido homogeneizando en actuaciones urbanizadoras nuevas (Basadi, Arrangoleta, etc...)

En las áreas de nuevo desarrollo o remodelación, el trazado de la red se efectuará obligatoriamente mediante conducción subterránea. Las conducciones aéreas existentes serán sustituidas por dicho tendido subterráneo, ejecutándose la instalación de acuerdo con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias vigentes.

#### **4.6. RED DE TRANSPORTE DE GAS NATURAL**

Aunque la red de transporte de gas natural es reciente, en cuanto a su implantación, en el municipio debe de readaptarse la Estación de Regulación y Medida, realizada junto el nuevo centro escolar, para dar acomodo al nuevo frontón cubierto que se planifica en su ámbito (S.G.9.)

### **5. ORDENACIÓN DE CAUCES FLUVIALES**

Como elementos configuradores de la Estructura Orgánica del Territorio en ámbitos clasificados como suelos no urbanizables, los ríos y arroyos son definidos como Sistema General de Cauces Fluviales. Básicamente se definen dos:

- Sistema General S.G.10. Rio Urola
- Sistema General S.G.11. Rio Narrondo

Además, existen una serie de regatas y cuencas fluviales menores. Todas ellas se encuentra afectadas, por la Ley de Costas, el P.T.S. de Cauces y Arroyos y la ley de Aguas, indistintamente, los cuales regulan las condiciones de aprovechamiento, edificación, dominio y usos permitidos y prohibidos.

Se han realizado las correspondientes fichas urbanísticas de ambos Sistemas Generales, dada su envergadura.

Referente al Saneamiento de aguas residuales, deberá procurarse que estos sean separativos, de forma que las aguas de lluvia se incorporen directamente al cauce y las domésticas e industriales sean objeto de tratamiento antes de su incorporación al cauce. En el caso de aguas industriales que se incorporen a colectores municipales de aguas domesticas, deberá exigirse el pretratamiento necesario.

En todo caso las aguas que se incorporen a un cauce público deberán ser objeto de tratamiento para ajustar el afluente a las características exigidas en la vigente legislación, de acuerdo con el cauce al que se incorporan.

## 6. ORDENACIÓN DEL ÁREA URBANA

### 6.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ÁREA URBANA

Se ha tratado de establecer una nítida diferenciación entre el asentamiento urbano y el medio rural como vía para contener la degradación y urbanización incontrolada de éste.

Una consecuencia relacionada con este planteamiento es el de evitar, por esta vía, una dispersión innecesaria del asentamiento urbano, práctica habitual en los años anteriores a las NN.SS. de 1993 que produce definiciones urbanas desequilibradas y con desajustes funcionales, nacidos la mayoría de las veces falta de enfoque a largo plazo en el sentido de no hipoteca del espacio para necesidades de generaciones futuras. Es decir, de entender el suelo como un bien escaso que debe ser administrado con racionalidad y equilibrio, eso que ahora se llama sostenibilidad. La colmatación del área urbana, con la previsión de un tratamiento adecuado para los desajustes de la trama, se convierte en uno de los objetivos fundamentales en la presente Revisión de NN.SS de Zumaia, con criterios de ordenación en alta densidad para el Área Urbana de Zumaia y en baja densidad para los núcleos urbanos de Artadi, Okia y Narrondo y que aunque de momento se consolidan los usos y aprovechamientos de las anteriores NN.SS. quedan pendientes de un Expediente de Compatibilización de Planeamiento del eje Arroa-Narrondo, dentro del Modelo Jerarquizado de Núcleos establecidos en el Avance.

Esta compactación deberá suponer al mismo tiempo, la mejora, renovación y reurbanización del casco existente, con los criterios de densidad establecidos, además de resolver a través de la liberación del suelo privado los déficits de dotaciones y equipamiento existentes y evitar la destrucción de sus valores arquitectónicos, ambientales y culturales.

Estos objetivos se han tratado de incorporar al presente documento de ordenación de Zumaia.

En el casco antiguo, se plantea la conservación estricta de los elementos fundamentales de la definición tipológica (alineaciones, perfiles, relación entre espacio público y espacio parcelado) y unas ordenanzas de tratamiento arquitectónico que garantizan la preservación de sus valores ambientales, a través de su desarrollo pormenorizado del planeamiento correspondiente.

No se contemplan operaciones de remodelación integral en el casco antiguo aunque si se determinan unidades de intervención regenerativa de recintos concretos que pertenecen a las NN.SS y Plan Especial anteriores. Básicamente se producen en la edificación de Ardantzabide, en unas construcciones destinadas a almacenes y otras pequeñas actividades industriales, que se realizaron bajo el promontorio o zócalo de la traza del casco en la trasera de la calle Harategi.

En las intervenciones propuestas, tanto en las transformación integral (AU06, AU07, AU11 y AU12) como en las de cirugía urbana (AU01 Casco Antiguo) se ha respetado la escala de la ciudad, lo que ha llevado a un control preciso sobre las posibilidades edificatorias.

Las actuaciones de nuevo desarrollo o de expansión del casco antiguo con destino a uso residencial son:

- a) La U.E.1.3. de baja densidad, propuesto en la ladera Norte, paralela a la calle Arritokieta, que contribuye a completar la red viaria interior del casco antiguo, con una continuidad del espacio de antepuertas, característica secuencial de la calle.
- b) La U.E.1.2. regenerando puntualmente el actual tejido urbano.
- c) La U.E.1.1. con igual objetivo que la intervención anterior
- d) La U.E.1.4. que contribuirá rematar la integración en una operación de transformación de usos de almacén y pequeña industria en residencial.
- e) La U.A.D.1.2. con igual objetivo que la intervención anterior.

Se ha tratado también de buscar un enriquecimiento y una estructura coherente para el espacio urbano resultante de la ordenación, con la creación de nuevos itinerarios para unos hábitos peatonales inexistentes en la actualidad, completando el tejido actual con el complemento que se deduce de los nuevos desarrollos propuestos.

Mención aparte resulta la U.A.D.1.1. ordenada desde las NN.SS. anteriores, que no aportaba absolutamente nada a la estructura de Casco y supone un remate impactante y no adecuado del mismo, en la parte alta de Arritokieta, aunque mantenga el perfil tipo medio del Casco Antiguo.

## **6.2. LA RED VIARIA Y EL APARCAMIENTO EN EL ÁREA URBANA.**

Las intervenciones que se proponen han sido referidas en el apartado 2.3.3.1. "El Sistema General de Comunicaciones". Con las propuestas que inciden en el área urbana, se ha tratado de estructurar de forma coherente los distintos ámbitos del asentamiento urbano, completar déficits puntuales de la malla actual y crear nuevas zonas de aparcamientos en superficie.

En la actualidad se empieza a notar la falta de espacio para aparcamiento, que podrá ser aliviado desde la creación de superficie exterior de aparcamiento en los nuevos viales, así como con los garajes de sótano, que se plantean como obligatorios, con una dotación mínima de 1 plaza/vivienda, en todos los desarrollos residenciales de cierta importancia.

En el cuadro adjunto, referido a las Áreas Urbanas residenciales del casco urbano, con exclusión de las que se destinan de forma prioritaria a usos industriales, se recoge la dotación propuesta por ámbitos, que se consideran funcionalmente unitarios en este aspecto.

#### SUELO URBANO.

Ámbitos	Plazas anejas a red viaria		Garajes en sótano		Total Viviendas (nº)	Total Nº plazas	Estándar Global
	Plazas (nº)	Estándar (plz/viv)	Plazas (nº)	Estándar (pza/viv)			
AU01	62	0,12	48	0,10	518	110	0,32
AU02	18	0,30	24	0,40	66	42	0,71
AU03	60	0,31	26	0,13	191	86	0,45
AU04	112	0,22	181	0,36	503	293	0,58
AU05	28	0,13	114	0,53	212	142	0,67
AU06	6*	0,06	260*	2,76	96	266	2,83*
AU07	136	1	260*	1,15	234	386	2,15*
AU08	26	0,18	56	0,39	142	82	0,58
AU09	77	0,24	150	0,48	312	227	0,73
AU10	613	0,56	560	0,51	1089	1173	,1,08
AU11	32*	0,16	110*	0,56	226	142	0,73*
AU12	240*	0,86	242*	0,87	292	482	1,75*
	---	---	---	---	---	---	---
AU17	12	0,37	7	0,21	33	19	0,59
AU19	98	0,91	11	0,41	121	109	1,02
AU20	8	0,23	---	0	34	8	0,24
<b>TOTAL suelo urbano</b>	<b>1.695</b>	<b>0,55</b>	<b>2.049</b>	<b>0,45</b>	<b>4.069</b>	<b>3.744</b>	<b>0,92</b>

La valoración de las NN.SS. de 1993, consideraba un estándar deseable de 0,5 plazas/vivienda en red viaria y 1 plaza/vivienda en sótano en estándares no conseguidos.

\* Con el incremento dotacional de las nuevas áreas AU06, AU07, AU011 y AU012 no consiguen alcanzar dichos ratios, Por eso en el suelo urbano, se propone la posibilidad de realizar aparcamientos públicos subterráneos en la U.A.U.10 junto al polideportivo y en la plaza Amaia (S.G.6.) y en superficie de temporada en el S.G.7 (puerto) pudiendo alcanzarse del orden de 500 plazas nuevas en régimen de

concesión o rotativo, alcanzando un estándar del orden de 1,05 plazas/vivienda inferior al 1,5 plazas/vivienda referido en el suelo urbano.

Dicha paridad deberá ser criterio de ordenación en la compensación de los nuevos suelos aptos para urbanizar.

#### SUELO URBANIZABLE.

Ámbitos	Plazas anejas a red viaria		Garajes en sótano		Total	Total	Total
	Plazas (nº)	Estándar (plz/viv)	Plazas (nº)	Estándar (pza/viv)	Viviendas (nº)	Nº plazas	estándar global
SECTOR 1	250	1	250	1	250	500	2
SECTOR 2	250	1	250	1	250	500	2
	---	---	---	---	---	---	---
TOTAL SUELO URBANIZABLE	500	1	500	1	500	1.000	2
TOTAL SUELO ZUMAIA	2.195	0,65	2.549	0,56	4.569	4.744	1,03

Con la incorporación de los aparcamientos subterráneos citados, podríamos estar en un orden global de 4.744 plazas de aparcamiento que proporcionan un estándar de 1,03 plaza/vivienda, aún lejano de dicho promedio, pues harían falta 1.750 plazas nuevas. Ello indica, que se debe incidir en la reflexión sobre el modelo sostenible aplicable a este ámbito de la ciudad, en el sentido de la aplicación de medidas educativas de utilización de los espacios públicos y la concienciación de la necesidad de apuestas por el transporte público, bidegorri y otras alternativas.

Además debe favorecerse la construcción de más de una planta de sótano para garajes. Dicha construcción no contará a efectos de techos edificables y homogeneización de los mismos.

#### 6.3. El Sistema Local de Espacios Libres.

En el epígrafe 2.3.3.2. “El sistema General de Espacios Libres”, se han descrito los criterios fundamentales de propuesta y ordenación de los Sistemas Generales de espacios libres y zonas verdes. En los cuadros normativos y en planos, se han delimitado y superficiado los distintos elementos del sistema.

En el cuadro adjunto se recogen las dotaciones por las nuevas áreas urbanas, referidas a espacios libres locales, en ámbitos residenciales considerados éstos como ámbitos de contenido urbano específico, es decir que no se consideran ni aceras, ni viales, ni itinerarios peatonales.

Ámbito	Viviendas (nº)	Sistema Local Espacios Libres	
		Superficie (m2)	Estándar (m2/viv)
AU.01 Foruen Emparantza S. Juan Iturri Ampliación CCDD	518	3.326	6,42
AU 02 S. Telmo	66	---	---
AU03.Ampliación E. Gurrutxaga	191	1400	7,33
AU04 Zumea Enparantza Paseo del Faro	503	9.150	18,49
AU05 Parque San Telmo	212	2.900	13,68
AU06 Ampliación plaza Amaia y Calle nueva peatonal	96	790	8,40
AU07 Plazas y parques	234	11.304	48,31
AU08 Plazas	142	750	6,33
AU09 Plazas	312	2.500	4,81
AU10 Plazas y parques	1089	7.480	6,87
AU11 Plazas y boulevard	226	10.450	53,87
AU12 Parque	292	3.780	13,70
	---	----	---
AU17 Plaza y parque	33	13.990	437,2
AU 19 Plaza	121	910	8,58
AU20 ---	34	---	---
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>4.069</b>	<b>59.330</b>	<b>10,53</b>
S1 parque	250	6.000	24
S2 parque	250	6.000	24
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>500</b>	<b>12.000</b>	<b>24</b>
<b>TOTAL ZUMAIA</b>	<b>4.569 viviendas</b>	<b>71.830</b>	<b>15,72 m2/viv</b>
<b>Escenario de Revisión de NN.SS.</b>	<b>12.998 habitantes</b>	<b>71.830</b>	<b>5,52 m2/hab</b>

## RESUMEN ESPACIOS LIBRES EN ÁMBITOS RESIDENCIALES.

Sistema Local Espacios Libres ..... 71.830 m2 ..... 5,52 m2/ hab

## **7. LA DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES.**

### **7.1. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN. DENOMINACIÓN DE LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS.**

El suelo del término municipal se ha dividido, a efectos urbanísticos y de aplicación del presente documento de Revisión de NN.SS., en varios ámbitos que según la clasificación del suelo son:

Suelo urbano: Área Urbana (A.U.)

Suelo urbanizable: Sector (S).

que pueden ser subdivididos en “unidades de ejecución” (UE) y “Unidades de Actuación Directa” (U.A.D.).

El Criterio de división y subdivisión responde a la necesidad de simplificar las antiguas 37 Áreas de Desarrollo Urbanístico (A.D.U.) de las NN.SS. de 1993, en 20 Áreas Urbanas y los 8 Sectores en seis, atendiendo a factores urbanísticos que inciden en idénticos términos para diferentes espacios (Identificación socio histórica, administrativa, funcional, estructura de propiedad, uso urbanístico, gestión, etc...) delimitando áreas homogéneas consolidadas y desarrolladas en unos casos y en desarrollo potencial en otros.

Estos ámbitos globales aparecen a veces divididos en otros ámbitos más pequeños, cuya conveniencia se plantea en ocasiones por razones de homogeneidad funcional y en otras, por la necesidad de intervención y actuación a través de Sistemas. Por ello, las unidades pueden ser U.E.U. (Unidades de Ejecución), aunque no sea así con todos los casos, pudiendo ser Unidades de Actuación Directa.

Si bien se considera la unidad, como el núcleo básico de la diferenciación territorial para la ordenación y actuación urbanísticas, se presenta la parcela, como la célula urbana sobre la que recae directamente el proyecto de edificación y licencia, potenciando en algunos casos la capacidad de la Revisión como instrumento de gestión directa del proceso de desarrollo de la ciudad, reduciendo en la medida de lo posible en cada circunstancia, la necesidad de planeamiento subordinado. Por otro lado se ofrece un diseño de espacios urbanos y una definición de tipología constructiva con el detalle suficiente como para tener una idea clara del resultado final que cada intervención propuesta persigue, pretendiendo lograr así mayor validez práctica del documento.



**7.2. PLANEAMIENTO SUBORDINADO. PROYECTOS.****7.2.1. Suelo urbano.**

Planes especiales (P.E. Rehabilitación)	(P.E.)
Plan Especial de Reforma Interior	(PERI) (*) (**)
Estudio de Detalle	(ED)
Proyecto de Urbanización	(PU)
Proyecto de Obras de Urbanización	(POU)
Proyecto de Urbanización Complementaria	(PUC)
Proyecto de edificación	(P. Ed)
Proyecto Compensación, Reparcelación o Expropiación	

(\*) Con carácter de Rehabilitación en los Arrabales Históricos (AU02 y AU03)

(\*\*) En los caso del AU06 y AU07 sustituidos por los respectivos Convenios Urbanísticos.

El criterio general de la ordenación de la I Revisión de NN.SS. de 1993, es hacer un documento lo suficientemente flexible en cuánto a sus disposiciones. Ello quiere decir que la Ordenación prevista en las NN.SS. tiene un carácter orientativo y será el planeamiento subordinado quien vaya ajustando y precisando los criterios urbanísticos de ordenación. Sin embargo, se debe decir que la definición o modificación de las condiciones de actuación urbanísticas tales como la delimitación de ámbitos de actuación, modificación de sistemas de actuación, que bien pueden quedar fuera de las facultades del Estudio de Detalle, pueden ser objeto de expediente independiente, de tramitación sencilla (artículos 38, 154 y 155 del Reglamento de Gestión Urbanística).

**7.2.2. Suelo urbanizable.**

Plan Parcial (P.P.)
Proyecto de Urbanización (P.U.)
Proyecto Compensación, Reparcelación, Expropiación.

La Ordenación propia del planeamiento parcial fijada en la Revisión tiene un carácter orientativo en los Sectores 1,5 y 6 aunque estos últimos afectados por la Ley de Costas se remiten al Expediente de Compatibilización y fijo en el resto de Sectores (2,3 y 4) pues disponen de planeamiento aprobado definitivamente.

**7.2.3. Suelo no urbanizable.**

Plan Especial	(P.E.)
---------------	--------

Proyecto de Urbanización (P.U)  
Proyecto de Expropiación

Tal sería el caso de plantearse el desarrollo de diversos parques periurbanos y Sistemas Generales (Santixo, Artadi, Bedua...). La iniciativa del planeamiento corresponde al Ayuntamiento.

En función de circunstancias concretas, podrán delimitarse ámbitos parciales en este tipo de suelo, cuyo desarrollo, se efectuaría mediante un Plan Especial del ámbito delimitado y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **7.3. CRITERIOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Esta Revisión de NN.SS. al igual que las NN.SS. del 93, deben de afrontar la dificultad de tener que prever las actuaciones regenerativas de un tejido urbano que aún se encuentra deficientemente desarrollado, mediante un instrumento legal (Ley del Suelo) orientado prioritariamente hacia el urbanismo de expansión y nuevo desarrollo con la carencia casi total, en su contenido, de determinaciones que regulen y faciliten las intervenciones de transformación urbana que aún se precisa ejecutar.

Los criterios de ordenación de grandes operaciones transformadoras en suelo urbano como son el AU07 y el AU12 se plantean en su regulación, como si fueren suelos aptos para urbanizar en cuanto a cesiones, dotaciones, etc. del Anejo II del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, el criterio fundamental urbanístico e inalterable es el techo edificable, pudiendo ajustarse, el número de viviendas al alza hasta un 20% en función de factores variables tales como la reducción del tamaño familiar, de la vivienda, sus tipologías y demandas.

Ante la necesidad de plantear una definición de las condiciones de actuaciones que permita un desarrollo urbanístico lo más fluido posible, en el que se recurriera a los sistemas de actuación previstos por la Ley únicamente en aquellos casos en que la situación de beneficios y cargas entre los particulares lo hiciera inevitable, se hace necesaria una sistematización y tipificación de las actuaciones definidas por la Ley del Suelo como "actuaciones aisladas" y una definición de las condiciones de actuación y asignación de derechos y cargas en las mismas.

### 7.3.1. Ámbitos de Actuación.

Se han tipificado los ámbitos de actuación urbanística en suelo urbano, de acuerdo con la siguiente relación y contenido:

#### a) Suelo urbano.

- Unidad de Ejecución Urbanística (U.E.U.).
- Unidad de Ejecución Aislada (U.E.A.)
  - o Ámbitos de suelo urbano, en los que se plantea la actuación directa por el Ayuntamiento, destinados a espacios Libres, vialidad o equipamiento. En casos de dominio privado, previa intervención expropiatoria.
- Unidad de Ejecución Directa (U.E.D.)
  - o Ámbitos privados de suelo urbano en los que se definen aprovechamientos lucrativos que quedan asignados de forma exclusiva a una parcela y cuyo desarrollo se plantea pro actuación directa e independiente, cediendo en su caso al dominio y uso público la parte de la misma que así se especifique.

#### b) Suelo apto para urbanizar.

- Unidad de Ejecución Urbanística (U.E.U.).
- Polígono (P) es el ámbito de actuación, desarrollado a través del Plan Parcial.

#### c) Suelo no urbanizable.

Áreas de Intervención Urbanística (A.I.U.) serán ámbitos territoriales que el interés público precisa, los cuales se regularán mediante las determinaciones del Plan Especial respectivo. Dichos ámbitos podrán abarcar la totalidad o solo una parte de las zonas definidas en este tipo de suelo.

### 7.3.2. Sistemas de Actuación.

Según la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión

- Compensación.
- Cooperación
- Expropiación.

En concordancia y relación con los anteriores, se proponen

- Actuación Aislada (artículos 117.1 y 134.2 de la Ley del Suelo) para el desarrollo de los Sistemas Generales y Locales).
- Actuación Directa. Para la ejecución de las obras previstas por el titular del ámbito territorial correspondiente. En cualquier caso (previa intervención expropiatoria o cesión de terrenos) las cesiones que se determinen se efectuarán por inscripción directa en el Registro de la propiedad a favor del Ayuntamiento como nuevo titular de los mismos.

### **7.3.3. Propuestas de Actuación.**

Como ya se ha expuesto, se ha partido del objetivo de una definición precisa de las condiciones de actuación que facilite al máximo el desarrollo de la Revisión de las NN.SS. de Zumaia. Solamente en el caso de Unidades de Ejecución de complejas condiciones de gestión se ha relegado a P.E.R.I., las condiciones pormenorizadas de actuación.

Se ha dado especial importancia al establecimiento de Convenios Urbanísticos entre los propietarios y la Administración Municipal (AU06, 07,11 y 15) los cuales disponen de un nivel pormenorizado tal que hace innecesario la redacción del P.E.R.I. correspondiente.

En los ámbitos industriales y en general en los ámbitos de poco interés de la promoción privada en el desarrollo de la determinada Área Urbana o Sector, el Ayuntamiento tras establecer un plazo determinado podrá considerar la asunción de la promoción mediante el Sistema de Cooperación.

Asimismo, se ha fijado el Sistema de Expropiación en los nuevos Sectores 1 y 2 de promoción pública, heredado del proyecto de Reserva para Patrimonio Público de Suelo.

En cualquier caso, será el planeamiento de desarrollo quién determine para cada Área o Sector, el Sistema de Actuación que se considere más conveniente.

## 8. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

### 8.1. Condiciones del emplazamiento.

El término municipal de Zumaia constituye un territorio sobre el que la problemática de “Ruinas Industriales” tiene enorme importancia. Instalaciones en sectores sometidos a duros procesos de reconversión y de falta de inversión, han provocado la aparición de una gran superficie de terrenos alterados de su medio natural o con instalaciones industriales obsoletas o ruinosas que dan lugar a una imagen que condiciona fuertemente la creación de nuevas dinámicas y obliga a recuperar u ordenar nuevamente tales superficies. Además, en un territorio tan pequeño y con escasez de suelo como es el País Vasco, es preciso actuar sobre los antiguos Suelos Industriales, en un doble sentido:

- Anulando el efecto de obsolescencia que provocan las Ruinas y corrigiendo la imagen negativa que producen, como condición indispensable para la generación de nuevas dinámicas en el terreno urbanístico y económico.
- Mostrando el suelo vacante que puede ser nuevamente reutilizado con parámetros más correctos ecológicamente y con nuevos usos más acordes a la situación actual.

Ello no es óbice para que aquellos edificios antiguos que tengan valor arquitectónico o incluso social se puedan y deban mantener y recuperar.

Por otra parte por la tipología de las instalaciones industriales, los derribos suponen además la reutilización prácticamente sistemática de los materiales de escombros, por ser estructuras en buena parte metálicas y por ser posible la utilización del resto de materiales (hormigón, ladrillos, etc) como material de rellenos.

Un aspecto importante que debe lograrse en los procesos de regeneración y renovación es conseguir “ganar la ría” para los ciudadanos, recuperar el acceso, uso y disfrute de un elemento natural del que tradicionalmente ha estado separado el área urbana.

En cuanto a la contaminación de suelos, debe de realizarse una investigación previa sobre su magnitud o presencia de residuos peligrosos. Se trata de elaborar un inventario de los suelos potencialmente contaminados. Posteriormente y en función de la determinación de los usos, deberá realizarse una prospección exhaustiva.

## CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Aprovechamiento y reutilización de espacios e instalaciones ya existentes.
2. Eliminación o regeneración de suelos contaminados para garantizar la ausencia de riesgos.

**8.2. Diseño general de los edificios y materiales de construcción**

En un contexto generalizado de crisis ambiental, nadie duda de que la ecología se convertirá en un referente insoslayable en las ciudades del siglo XXI. Impronta medioambiental que, lógicamente, también tendrá su reflejo en las tendencias arquitectónicas y las técnicas de construcción. La clave está en ahorrar energía. El objetivo será lograr unas viviendas más eficientes desde el punto de vista energético y del consumo de recursos y, por consiguiente, más respetuosos con el entorno.

El diseño que incluye criterios medioambientales tiene en cuenta la orientación solar del edificio, topografía del terreno, régimen de vientos, etc. El diseño interior debe buscar la luz natural, saber protegerse de las estaciones cálidas (ventilaciones cruzadas, corrientes verticales... ) y de las frías (aislamientos, generar efectos invernaderos..).

En la construcción de nuevos edificios debe tratar de aplicarse técnicas de arquitectura bioclimática, incrementando así su eficiencia energética.

Por otra parte, la elección de materiales para incorporarlos a un edificio tiene claras consecuencias sobre el medio natural, por lo que debe procurarse la incorporación de materiales respetuosos con el medio ambiente por su impacto medioambiental durante su fabricación, su contenido energético y su reciclabilidad. Para elegirse un material u otro se deberá de hacer en base a un Análisis del Ciclo de Vida. Otro aspecto a tener en cuenta, es evitar los materiales que puedan ser nocivos para la salud, así como dar prioridad a los materiales de construcción locales.

## CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Diseño acorde con criterios energéticos.
2. Orientación de los edificios: Uso de la energía gratuita del sol, reducción del viento, buenas vistas...
3. Utilización de materiales de construcción reciclados.
4. Evitar la utilización de materiales que puedan resultar nocivos para la salud.

### 8.3. Consumo de energía

El consumo de energía en las zonas urbanas tiene dos componentes. una, de uso residencial para calefacción y agua caliente, y otra denominada de servicios, utilizada frecuentemente en hospitales, institutos, administración, etc. El consumo de estos dos componentes, varía en función de la zona climática y del tamaño, antigüedad, aislamiento, etc. de los edificios.

En la Comunidad Autónoma Vasca la demanda energética urbana (servicios y residencial) ha ido aumentando en los últimos años llegando a representar entre un 11 y un 14% del consumo final. Desde el punto de vista medioambiental cabe destacar el avance en el consumo de los combustibles limpios, básicamente gas, que ha triplicado su consumo respecto al año 1.990, con el consecuente descenso de las emisiones contaminantes.

Algunas de las opciones que señala la Unión Europea para una gestión más eficiente y sostenible de la energía urbana, reduciendo de este modo los impactos del consumo de energía, son:

- ahorro de la energía (aislamientos de los edificios, información al público)
- uso de fuentes de energía renovables (energía solar pasiva en el diseño urbano)
- aumento de la eficiencia energética (cogeneración, transporte público en lugar de coches).
- cambios de combustibles e innovación tecnológica (gas natural en lugar de carbón).

En la Comunidad Autónoma Vasca, el Ente Vasco de la Energía (Grupo CADEM) realiza una importante tarea de certificación de eficiencia energética de viviendas tanto para edificios en proyecto como para los ya construidos. Algunas de las medidas señaladas para la mejora de la eficiencia energética en los edificios de viviendas son: el diseño del edificio y de sus equipos climatizadores, reducción de pérdidas de calor a través de la envolvente, adecuación de las infiltraciones de aire en el edificio.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Certificado de Eficiencia Energética.
2. Buena orientación y adaptación al clima local.

3. Contadores individuales de electricidad.
4. Instalaciones de bajo consumo de energía.
5. Paneles solares en cubiertas para agua caliente.
6. Buen aislamiento.
7. Calefacciones centrales o de distrito.

#### **8.4. Consumo de agua**

El agua es una de las fuentes elementales de la vida. La calidad del agua es reflejo de la calidad de todo el medio natural. Sin agua las actividades económicas u otras actividades no pueden mantenerse ni desarrollarse de manera sostenible.

Según estadísticas de la OCDE, el consumo medio anual per-cápita en la Comunidad Europea durante los años 1.970 y 1.98" aumentó un 35%. Para aumentar la calidad de vida y conseguir que el desarrollo sea sostenible, se señalan los siguientes objetivos básicos en materia de gestión de recursos hídricos:

- impedir la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales previniendo especialmente la contaminación en origen;
- rehabilitar las aguas naturales subterráneas y de superficie para asegurar una fuente apropiada de suministro de agua potable; y equilibrar la demanda y el suministro de agua mediante un uso y una gestión más racionales de los recursos hídricos.

La planificación urbanística y las ordenanzas de edificación pueden contribuir al cambio de rumbo hacia una gestión sostenible de la demanda del agua, adoptando algunas medidas de creencia y de ahorro de agua.

Así, cuando el consumo de agua en los países industrializados supera ya los 300 litros al día por habitante, debe limitarse éste mediante instalaciones de fontanería más eficientes, y utilización de flujos reguladores en cisternas.

Otro aspecto a tener en cuenta, es la posibilidad de separación en la recogida de aguas pluviales y fecales y la posibilidad de reutilización de las pluviales para riego de espacios públicos u otros usos.



## CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Contadores individuales.
2. Instalaciones de ahorro de agua. Cisternas de ahorro de agua, duchas, grifería, etc.
3. Recogida y reutilización de aguas pluviales.

**8.5. Gestión de residuos.**

La elevada densidad demográfica y la hiperactividad económica desarrollada en las ciudades provoca una cantidad de residuos importante de diversa índole: domésticos, industriales asimilables a urbanos, etc., cuya eliminación es uno de los mayores problemas con los que se enfrentan los gestores de las ciudades.

Hasta ahora, el incómodo asunto se ha 'resuelto' con la construcción de vertederos, pero esta solución, cómoda y sencilla en principio, se está convirtiendo en otro foco de problemas para las ciudades, debido a la escasez de suelo disponible, sin olvidar las protestas de los residentes en las zonas adyacentes. La incineración es otra opción, pero también tiene sus problemas.

En los últimos años, la norma de las tres "ERRES" (Reducción, Reutilización y Reciclaje) puede considerarse como una alternativa más ecológica a los otros sistemas de eliminación, con los siguientes planteamientos:

- Reducir la producción y consumo de envases o embalajes excesivos y superfluos, de usar y tirar, es la parte de la solución que va directamente a detener el aumento actual de los Residuos Sólidos Urbanos.
- Reutilizar, reparar y remendar cualquier objeto cuya vida útil puede alargarse significa empezar a valorar como es debido el trabajo, la energía y los materiales empleados en producirlo.
- El reciclaje permite recuperar las materias primas para producir otros nuevos. Para lograr las tres ERRES, las basuras deben seleccionarse en origen en varias fracciones y depositarlas en contenedores apropiados. Aún así, a pesar de los avances en esta tecnología, seguirán produciéndose importantes cantidades de residuos que deberán tratarse en las mejores condiciones medioambientales.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Realización del Garbigune.
2. Estudio de sistema neumático de recogida selectiva y reciclaje de basuras.

#### **8.6. Integración paisajística y entorno urbano**

El objeto de las zonas verdes dentro de un entorno urbano es doble por un lado con tribuir a la mejora del paisaje y por otro permitir el ocio y la expansión de los habitantes de la zona. Esta necesidad se recoge legislativamente en la Ley del Suelo (1.992), que exige un mínimo de 5 metros cuadrados de parque y zonas públicas por habitante.

Además, deben resaltarse otras importantes funciones de las zonas verdes, como son:

- mejora del clima- urbano (circulación del aire, balance de humedad, captura de gases y polvos).
- ejercicio de los ciudadanos (pasear, correr, andar en bici);
- conservación y educación de la naturaleza.

A este respecto, estudios recientes sobre los aspectos sociales y mentales de la vida urbana muestran que la calidad y accesibilidad a los espacios verdes disponibles en las ciudades es un factor de mayor consideración que su tamaño. Una distancia de 15 minutos andando desde casa a un espacio verde en áreas urbanas se sugiere como indicador de la calidad de medio ambiente urbano.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Diseño. Zonas locales con características y calidades diferenciadas. Resguardo, puntos de sol y sombra. Zonas de actividades / zonas flexibles. Espacios para jugar, sentarse, reunirse.
2. Parques, zonas verdes. Extensión. Zonas verdes interconectadas. Tipo de arbolado y plantas. Funcionamiento y mantenimiento lo más natural y ecológico posible (sin pesticidas, etc.).
3. Agua de lluvia. Recogida y reutilización.
4. Iluminación exterior. Puntos de bajo consumo. Censores para el anochecer.

### **8.7. Integración de funciones y actividades sociales.**

La ciudad también es un espacio de relación social, que ha de crear oportunidades para la satisfacción de las aspiraciones personales, para contribuir a un ambiente agradable de comunicación y vecindad, así como a una nueva cultura más vinculada con los sistemas naturales.

Algunos temas claves para mejorar el uso del espacio urbano exigen nuevas visiones de la ciudad. Por ejemplo, el tránsito motorizado se ha de restringir. Hay que suprimir la tendencia a ubicar áreas de aparcamiento de automóviles en el centro de la ciudad, y dejar de diseñar el espacio en función de los coches. El corazón de la ciudad ha de ser un espacio de relación social que facilite el contacto entre las personas. La naturaleza ha de estar presente en la ciudad, ya que es esencial para el desarrollo humano. El urbanismo ha de aprovechar cualquier renovación para aumentar los espacios verdes. Finalmente, debe tenderse hacia una integración de funciones y actividades sociales, de tal manera que la vivienda no esté lejos del lugar de trabajo, de la escuela de los niños ni de los servicios más utilizados.

#### **CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

1. Espacios para vivienda, trabajo, servicios y ocio en la misma zona.

### **8.8. Accesibilidad y movilidad.**

El transporte y el tráfico rodado se han convertido en uno de los grandes problemas ambientales de nuestro tiempo, especialmente en los entornos urbanos.

Las principales causas están en el espectacular aumento del coche privado y del transporte de mercancías por carretera, que junto a una mayor comodidad, movilidad y velocidad, está provocando importantes problemas.

Sus consecuencias se reflejan en un doble sentido:

- a) impactos ambientales y sociales
  - contaminación atmosférica.
  - ruido.
  - siniestrabilidad/accidentabilidad.
- b) uso y consumo de recursos (energéticos, naturales, económicos...) en construcción de infraestructuras (ocupación de suelo, uso de materiales... en los medios de transportes (uso de materias primas o materiales, consumos de energía ... )

Cualquier política de sostenibilidad obliga a considerar la necesidad de racionalizar y reducir la utilización del coche privado. Y su sustitución, en el medio urbano, por otros sistemas de movilidad.

Así desde estas Normas Subsidiarias se recomienda que 'las estrategias de transporte deben reducir la utilización de los vehículos de moto, favoreciendo la plena ocupación de los transportes públicos y construyendo vías para peatones y bicicletas. Los municipios han de planificar de manera que reduzcan la necesidad de largos desplazamientos diarios'.

En igual sentido la estrategia europea sobre medio ambiente urbano se plantea "modificar radicalmente el equilibrio entre los distintos modos de transporte, favoreciendo el público frente al privado y reduciendo el nivel y las repercusiones del tráfico de automóviles sobre el interior de nuestras ciudades' (Libro verde sobre el medio ambiente urbano de las Comunidades europeas).

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Tener siempre en cuenta el tráfico rodado existente y el potencial generado por las nuevas infraestructuras e instalaciones. Planificar los modelos de urbanización y localización de actividades tratando de generar las menores necesidades de movilidad.
2. Multiplicación de alternativas para el transporte y la movilidad urbana
3. Limitaciones y restricciones al tráfico rodado privado: velocidad, accesibilidad, tránsito...
4. Promoción del uso del transporte público, mediante su mejora y adaptación a las nuevas necesidades
5. Promoción de formas de movilidad no contaminantes: peatonales y de bicicleta.

### **8.9. Calidad ambiental y contaminación atmosférica.**

Un aspecto importante en el análisis de sostenibilidad de cualquier proyecto o actuación es la contaminación atmosférica o del aire, especialmente cuando nos referimos a actuaciones en el ámbito urbano. Ello desde una doble perspectiva:

- a) globalmente, por la aportación que suponen las posibles emisiones contaminantes al incremento de algunos de los grandes problemas ambientales (efecto invernadero y alteraciones climáticas) en función del tipo de contaminantes.
- b) localmente, por la incidencia directa que tienen sobre la salud y la calidad de vida de las personas. Aquí debe incluirse el análisis de las dos principales formas de contaminación atmosférica:

- la contaminación por formas de la materia, definida como "la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza" y que incluye humos, gases y todo tipo de partículas.
- la contaminación por formas de la energía, que incluye los efectos del ruido, vibraciones y radiaciones sobre la salud humana.

#### A) Contaminación por formas de la materia.

Factores que inciden:

- los posibles focos contaminantes.
- los tipos de contaminantes y sus efectos.
- los efectos acumulativos o sinérgicos, en función de los factores de dispersión de los distintos contaminantes.

En actuaciones en el medio urbano, los principales focos de contaminación previsible serán:

- vehículos automóviles, actualmente el más extendido y de creciente importancia - sistemas de calefacción, variable en función del tipo de combustible o instalaciones y procesos industriales, muy variable en función de las materias utilizadas y los sistemas de control y depuración
- obras de movimiento de tierras, derribo y construcción, con emisiones temporales principalmente de polvos y partículas en suspensión.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Diseño urbanístico que limite la presencia conjunta de focos de emisión (separación industria-vivienda, evitar puntos críticos de tráfico rodado ... ) y posibilite una buena dispersión de los contaminantes (espacios abiertos, zonas verdes...).
2. Adopción de medidas sobre el tráfico rodado y movilidad señaladas ya en otro capítulo.
3. Utilización de combustibles limpios en la climatización de viviendas y edificaciones
4. Limitación y control de actividades industriales potencialmente contaminantes, teniendo en cuenta la actividad existente en el conjunto del ámbito comarcal.

#### B) Contaminación por formas de energía.

El principal aspecto a tener en cuenta será la generación de ruido, como factor de perturbación medioambiental y causante de molestias y daños que afectan a la salud y calidad de vida de las personas.

Los principales focos previsibles serán:

- el tráfico rodado (incluido el ferroviario).
- las actividades industriales.
- actividades urbanas (comerciales, hosteleras, de ocio...
- la construcción.
- la vivienda y actividades domésticas.

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

1. Adopción de medidas de aislamiento y protección acústica en viviendas, edificios y zonas de esparcimiento.
2. Exigencia de medidas técnicas de control de emisiones acústicas en actividades industriales y comerciales.
3. Exigencia de medidas técnicas de control de emisiones acústicas en períodos de construcción.
4. Creación de barreras acústicas naturales o artificiales para el aislamiento de focos emisores
5. Adopción de medidas en relación con el tráfico rodado y la movilidad urbana, señaladas en otro capítulo
6. Creación de "zonas silenciosas".

#### **8.10. Información y participación ciudadana.**

La participación ciudadana se ha convertido en una recomendación unánime para el tratamiento de las cuestiones ambientales y los procesos de toma de decisiones al respecto. Para ello una buena información es requisito imprescindible en varios sentidos: fiabilidad y veracidad, transparencia, agilidad y reciprocidad (flujos informativos de ida y vuelta).

La declaración de Río'92 sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo recoge en su Principio 10 la idea de que "el mejor modo de tratar las cuestiones ambientales es con la participación de todos los ciudadanos interesados en el nivel que corresponda".

#### CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.

1. Promoción de la información y participación ciudadana.
2. Utilización de instrumentos múltiples de información y divulgación: medios de comunicación, exposiciones, debates abiertos ... No limitar la información a los trámites administrativos de exposición pública y alegaciones.
3. Planteamiento de los procesos de información como un proceso abierto de reflexión y debate, no como un mero instrumento propagandístico de actuaciones decididas y/o realizadas.

4. Promover el diálogo con la sociedad civil, especialmente los colectivos de afectados o interesados.

Esto Podría mejorarse mediante la creación de órganos consultivos o de debate Y participación social institucionalizados en los diversos niveles de toma de las decisiones administrativas.

- en la ejecución y desarrollo de los proyectos, se ha cuidado mucho más la información pública, aunque sobre todo en su vertiente de divulgación social. Y en algunas ocasiones con un sesgo excesivamente propagandístico en cuanto a los contenidos.

En esta fase, el contacto y la relación con la sociedad (especialmente, los sectores afectados o interesados) es más estrecha y se han tenido en cuenta aportaciones, ideas, sugerencias... aunque su realización práctica tiene una eficacia limitada por las propias líneas maestras previamente definidas.

## 9. DECÁLOGO DE BUENAS PRÁCTICAS.

### A) EMPLAZAMIENTO

- Estudio de contaminación de suelos y realización de las actuaciones necesarias para su regeneración.
- Reutilización de suelos urbanos en estado de abandono, para reducir la colonización de suelo virgen.

### B) DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

- Mejorar la ubicación de los edificios en función de parámetros ambientales: viento, sol, vistas, etc.
- Adopción de los criterios de la arquitectura bioclimática.

### C) MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

- Utilización de materiales no contaminantes o respetuosos con el medio ambiente. Exigencia en los Pliegos de adjudicación como elemento valorativo 0 excluyente de este tipo de materiales.
- Utilización en lo posible de materiales de construcción reciclados y autóctonos.

### D) CONSUMO DE AGUA

- Instalaciones de ahorro de agua.
- Separación de las canalizaciones en función del tipo de aguas y reutilización de las mismas en usos alternativos.

## E) CONSUMO DE ENERGÍA

- Exigencia del Certificado de Eficiencia Energética.
- Medidas de aislamiento y ahorro energético.
- Potenciación de formas de energía renovable y alternativa: paneles solares térmicos...
- Potenciación de combustibles limpios. gas natural...

## F) GESTIÓN DE RESIDUOS.

- El sistema neumático de basuras tiene indudables ventajas desde el punto de vista medioambiental, sanitario y económico con respecto a los métodos convencionales de recogida de basuras.
- Potenciación de los sistemas de recogida separada, para posibilitar el posterior reciclaje.

## G) ZONAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS.

- Mejorar los ratios actuales de zonas verdes por habitante.
- Potenciación de la vegetación en zona urbana.
- Promover la accesibilidad pública a los espacios verdes, mediante un reparto adecuado.
- Promover la diversidad de funciones y de hábitats.

## H) INTEGRACIÓN DE FUNCIONES Y ACTIVIDADES SOCIALES.

- Combinar en los diseños urbanísticos las actividades sociales (residencia, trabajo, comercio y ocio) para reducir las necesidades de desplazamiento.
- Separar nítidamente la actividad residencial de la actividad industrial (especialmente la contaminante o de riesgo).

## I) ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.

- Promover las formas de movilidad sostenible, especialmente el transporte público.
- Garantizar amplios espacios para la movilidad pacífica y no contaminante: peatonal, bicicletas...
- Tener en cuenta en áreas urbanas y edificios las necesidades específicas de acceso y movilidad de personas discapacitadas o con dificultades de movimiento. Contar en la planificación y diseño previo con sus asociaciones representativas.

## j) INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

- Utilización de instrumentos múltiples de información y divulgación: medios de comunicación, exposiciones, debates.



- No limitar la información a los trámites administrativos de exposición pública y alegaciones.
- Creación de comisiones de participación ciudadana y de seguimiento de los proyectos (especialmente con los colectivos destinatarios o afectados).

## **10. CONDICIONES QUE DETERMINAN LA CONVENIENCIA DE LA II REVISIÓN DE LAS NN.SS. O DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PLAN GENERAL.**

De acuerdo con la vigente Ley del Suelo, la presente Revisión de Normas Subsidiarias tiene vigencia indefinida, no prescribiendo hasta la aprobación definitiva de su Revisión o sustitución por un Plan General.

El período oportuno de vida de un Plan ó NN.SS.P. debe ser el de equilibrio entre una estabilización de los derechos privados emanados del planeamiento por un lado, y por otra parte el período de vigencia de la correlación de fuerzas sociales que lo generó.

En el caso de Zumaia se establece un plazo de vigencia inicial de ocho años a partir de su aprobación definitiva, antes de cuya finalización el Ayuntamiento encargará un informe técnico sobre la conveniencia de la reconsideración de alguna de sus determinaciones, o en su caso, de la revisión completa de las mismas.

En el caso de que el informe aconsejara la continuación de la vigencia de las Normas, se procederá nuevamente de la misma forma, y sucesivamente, cada cuatro años.

En el caso de que el informe aconseje la revisión total o parcial del documento, el informe deberá definir la estrategia de revisión más conveniente incluida la figura de planeamiento a desarrollar.

También procederá la revisión, previo informe técnico que así lo aconseje, con independencia de los plazos establecidos , en los siguientes casos:

- a) Que la población de Zumaia haya superado los 12000 habitantes.  
Esto supondría la ocupación de la totalidad de las viviendas previstas en el área urbana, incluyendo las unidades de gestión más compleja.
- b) Que se haya desarrollado el 80% de las nuevas viviendas previstas.  
Esto supondría que restarían por ser desarrolladas las unidades de gestión más conflictiva y que por consiguiente se iniciará la vía de revisión como recurso para desbloquear el mercado de la construcción de viviendas.

- c) Que se haya ocupado el 80% del suelo industrial que constituye la oferta potencial del conjunto formado por AU 14, 15, 18 y los Sectores 3 y 4.

Dado que el suelo no ocupado en el resto de los sectores industriales, seguiría previsiblemente con su carácter de suelo de reserva para industrias ya implantadas, sería necesaria la calificación de más suelo para industrias de nueva implantación, con el fin de evitar tendencias especulativas en la oferta de suelo.

Por último, como es obvio, procederá la revisión de las Normas Subsidiarias en los siguientes casos:

- I. Aprobación de proyectos de infraestructura de ámbito superior al municipal, que afecten y modifiquen sustancialmente la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesta por las Normas.
- II. Aprobación del Plan Territorial Parcial Urola Kosta que modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesta por las Normas.
- III. Entrada en vigor de nueva legislación urbanística que modifique los supuestos jurídicos en los que se basan las Normas Subsidiarias.

Asimismo, cuando la Corporación considere que se dan las condiciones objetivas que permitirán definir con suficientes garantías de cumplimiento, los Programas de Actuación cuatrienales previstos por la Ley para el desarrollo de esta figura de Planeamiento podrá incorporar a las Normas un documento de este tipo y un Estudio Económico-Financiero que las conviertan en un Plan General, o si al mismo tiempo se dan las circunstancias que justifiquen su revisión, redactará un Plan General.

## **11. CONVENIOS URBANÍSTICOS REALIZADOS ENTRE LA PROPIEDAD Y EL AYUNTAMIENTO DE ZUMAIA, DURANTE LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO.**

A continuación se presentan a modo de anejos complementarios los Convenios Urbanísticos, referentes a ámbitos de desarrollo urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento de Zumaia y que concretamente se refieren a

- I. Convenio Urbanístico en la U.E.11.1. (A.U.11).Etxeona.
- II. Convenio Urbanístico en (A.U.15.) G.K.N.
- III. Convenio Urbanístico en (AU07) Ardantzabide.
- IV. Convenio Urbanístico en (AU06) Convento-Zelaia.

Pasaia, marzo 2004

Luciano Pagaegi Bilbao

José Luis Loinaz Arrieta