

# **ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA**

UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN  
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

## **MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE  
ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

**2023ko apirila**  
Abril de 2023



ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**  
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

AURKIBIDEA:

<b>A. DOKUMENTAZIO IDATZIA.....</b>	<b>7</b>
<b>A.1. DESKRIPZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA.....</b>	<b>7</b>
A.1.1. SARRERA .....	7
- Idazketa .....	7
- Helburua .....	7
- Esparrua .....	7
- Indarrean dagoen lege-esparrua.....	7
A.1.2. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA DESKRIBATZEA ETA ARRAZOITZEA .....	8
- Aldaketa idazteko bidezko tasuna arrazoitzea.....	8
- Antolamendu-irizpideak.....	11
- Arautzeko proposamena .....	14
- Aldatu beharreko zehaztapenen antolamendu-maila .....	15
<b>A.2. ALDATU BEHARREKO ZEHAZTAPENAK .....</b>	<b>17</b>
A.2.1. HIRIGINTZA-ARAUEN DOKUMENTUA.....	18
- Indarrean dagoena .....	18
- Aldatzeko proposamena.....	18
<b>A.3. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA .....</b>	<b>47</b>
<b>A.4. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA .....</b>	<b>49</b>
<b>A.5. INGURUMEN-EBALUAZIOA .....</b>	<b>51</b>
<b>A.6. HERRITARREN PARTAIDETZA .....</b>	<b>55</b>
<b>A.7. GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA .....</b>	<b>59</b>
A.7.1. SARRERA .....	59
A.7.2. HELBURUA .....	59
A.7.3. ERREFERENTZIAZKO ARAU-ESPARRUA.....	60
A.7.4. ARAU-PROIEKTUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA .....	61
- Arau-proiektuaren izena.....	61
- Sail eta zuzendaritza sustatzailea .....	61
- Proiektuarekin edo proposamenarekin zerikusia duten beste arauak, planak, etab.....	61
- Arau-proiektuaren helburu orokorrak.....	62
- emakumeen eta Gizonen berdintasuna bultzatzeko helburuak .....	63
A.7.5. GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN AURRETIAZKO EBALUAZIOA.....	64
A.7.6. HOBEKUNTZAK .....	68
- Emakumeen era gizonen arteko desberdintasunak ekiditeko eta berdintasuna sustatzeko neurriak .....	68
- Berdintasunerako helburuen eta neurrien efikazia osatzeko edo handitzeko neurriak, arauaren edo administrazio-egintzaren proiektuaren edukian egin daitezkeenak alde batera utzita.....	71
<b>A.8. HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA .....</b>	<b>72</b>
<b>B. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA .....</b>	<b>82</b>

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

**B.1. INFORMAZIO-PLANOAK .....82**

**B.2. ANTOLAMENDU-PLANOAK .....82**

ÍNDICE:

<b>A. DOCUMENTACIÓN ESCRITA .....</b>	<b>7</b>
<b>A.1. MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA .....</b>	<b>7</b>
A.1.1. INTRODUCCIÓN .....	7
- Promotor .....	7
- Redacción .....	7
- Objeto .....	7
- Ámbito .....	7
- Marco legislativo vigente.....	7
A.1.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	8
- Justificación de la procedencia de redacción de la Modificación .....	8
- Criterios de ordenación.....	11
- Propuesta de regulación normativa.....	14
- Rango de ordenación de las determinaciones objeto de Modificación.....	15
<b>A.2. DETERMINACIONES A MODIFICAR.....</b>	<b>17</b>
A.2.1. DOCUMENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA .....	32
- Estado vigente.....	32
- Propuesta de Modificación.....	32
<b>A.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>47</b>
<b>A.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>49</b>
<b>A.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL.....</b>	<b>51</b>
<b>A.6. PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....</b>	<b>55</b>
<b>A.7. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.....</b>	<b>59</b>
A.7.1. INTRODUCCIÓN .....	59
A.7.2. OBJETO.....	59
A.7.3. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA .....	60
A.7.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA .....	61
- Denominación del proyecto de norma.....	61
- Departamento y dirección que lo promueve .....	61
- Otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta .....	61
- Objetivos generales del Proyecto de Norma.....	62
- Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres .....	63
A.7.5. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO.....	64
A.7.6. MEJORAS.....	68
- Medidas para eliminar las desigualdades y promover la Igualdad de mujeres y hombres.....	68
- Medidas dirigidas a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la Igualdad, más allá del contenido del plan.....	71
<b>A.8. EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO .....</b>	<b>72</b>

**B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA..... 82**

**B.1. PLANOS DE INFORMACIÓN ..... 82**

**B.2. PLANOS DE ORDENACIÓN..... 82**

## A. DOKUMENTAZIO IDATZIA

### A.1. DESKRIPZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

#### A.1.1. SARRERA

##### SUSTATZAILEA

Hirigintzako plangintza orokorreko aldaketa hau indarrean dagoen hirigintza-antolamendua aldatzeko ekimena sustatu duen Zumaiako Udalak eskatuta idatzi da.

##### IDAZKETA

Dokumentu hau idatzi duen taldea ERDU (Estudio de Renovación y Desarrollos Urbanos SL) da, IFK B-31.725.906 duena.

Jakinarazpenetarako helbidea: Colón de Larreategi 2, nagusia eskuina, 48001 Bilbo, Bizkaia; telefono zenbakia: 944719667; eta helbide elektronikoa: erdu@erdu.es.

##### HELBURUA

Aldaketaren xedea da udalerriko plangintza orokorreko hirigintza-araudia egokitu eta garatzea, ostatuko hirigintza-erabilerak eta horiek ezartzeko baldintzei eta bizitegi-erabilerarekiko bateragarritasunari dagokienez.

##### ESPARRUA

Aldaketak Zumaiako plangintzako Arau Subsidiarioetako bi dokumenturi eragiten die:

- \_3. dokumentua. Hirigintza-arauak.
- \_O12. Antolamendu-planoa.

##### INDARREAN DAGOEN LEGE-ESPARRUA

Aldaketa hau lege-esparru honen arabera idatzi da:

- \_7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena (EAO, 261. zk., 2015/10/31).
- 2/2006 Legea, \_ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa (EHAA, 138. zk., 2006/07/20).
- \_105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa

## A. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

### A.1. MEMORIA DESCRIPTIVO-JUSTIFICATIVA

#### A.1.1. INTRODUCCIÓN

##### PROMOTOR/A

La presente Modificación de planeamiento urbanístico general se redacta a petición del Ayuntamiento de Zumaia, ente promotor de la iniciativa de alteración de la ordenación urbanística vigente.

##### REDACCIÓN

El equipo redactor de este documento es ERDU (Estudio de Renovación y Desarrollos Urbanos SL), con CIF B-31.725.906.

La dirección, a efectos de notificaciones, es C./ Colón de Larreategui, nº 2, Ppal. dcha., 48001, Bilbao, Bizkaia; y número de teléfono 944719667, y email erdu@erdu.es.

##### OBJETO

El objeto de la modificación es la adaptación y desarrollo de la normativa urbanística del planeamiento general del Municipio, en relación con la materia que regula los usos urbanísticos de alojamiento y las condiciones de implantación y compatibilidad de estos con el uso residencial.

##### ÁMBITO

El ámbito y extensión de la Modificación afecta a dos documentos de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia:

- \_Documento 3. Normativa urbanística.
- \_Plano de ordenación número O12.

##### MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

La presente Modificación se redacta bajo el marco legislativo siguiente:

- \_Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, 2015/10/31).
- \_Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV nº 138, 2006/07/20).
- \_Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de

(EHAA, 118. zk., 2008/06/23).

- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, \_hirigintzako estandarrei buruzko (EHAA, 143. zk., 2012/07/23).
- \_46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen (EHAA, 63. zk., 2020/03/31).
- \_13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena (EHAA, 152. zk., 2011/08/2016).
- \_101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa (EHAA, 143. zk., 2018/07/26).
- \_198/2013 Dekretua, apirilaren 16koa, apartamentu turistikoak arautzen dituen (EHAA, 94. zk., 2013/05/17).
- **4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzeko eta emakumeen kontrako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legea.**

junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV nº 118, 2008/06/23).

- \_Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV nº143, 2012/07/23).
- \_Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística (BOPV nº 63, 2020/03/31).
- \_Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo (BOPV nº 152, 2016/08/11).
- \_Decreto 101/2018 de 3 de julio de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (BOPV nº 143, 2018/07/26).
- \_Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos (BOPV nº 94, 2013/05/17).
- **Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de mujeres y hombres y para vivir vidas libres de violencia machista.**

#### A.1.2. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA DESKRIBATZEA ETA ARRAZOITZEA

##### ALDAKETA IDAZTEKO BIDEZKOTASUNA ARRAZOITZEA

Turismo-jarduerak hazkunde handia izan du azken urteotan, eta Zumaia ere ez da fenomeno horretatik kanpo geratu. Udalak bultzatutako sustapen ekonomikoko politiken helburu nagusietako bat udalerrira helmuga turistiko gisa proiektatzea da, zalantzarik gabe. Hala ere, jarduera horrek izandako hazkundeak bizitegi-funtzioarekin uztartzeko beharra darama. Horrek bizikidetzaren eta egokitzapen-arazoak sor ditzake eta sortzen ari da gehiegizko ustiapen turistikoa dela eta; bai bisitarien sortutako eskarietatik, bai horri erantzuteko ostatu gehiegi sortzeetatik (saturazio turistikoko egoera sor baitezake).

Turismo-saturazioa honela defini daiteke: turismoak duen eragina sortzen den hirian edo lurraldean, ondorio negatiboak izan ditzakeen lekuen pertzepzioetan eta bizi-kalitatean, bai bizilagun eta egoiliarrengan, bai lekuen onurez gozatu nahi duten bisitariengan, honakoen zentzuzko mailak gaitzeteagatik: gaitasun fisikoa, ekologikoa, soziala, ekonomikoa, psikologikoa eta baita politikoa ere.

Gero eta kontzientzia handiagoa dago, bai udal-gobernuko taldeetan, bai herritarren artean, turismo-saturazioa herriaren jarduera ekonomikorako arrisku-faktoretzat hartzeko. Horrek, antolamendu eta arauketa berezia eta zehatza eskatzen du. Hala, jarduera eta, hala badagokio, beharrezko neurri prebentibo eta zuzentzaileak planifikatzea tresnarik hoberena da epe luzera sektore ekonomiko honi kalte egingo dion egoiliarren eta turistaren arteko bizikidetzako tokiko gatazka saihesteko.

#### A.1.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

##### JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La actividad turística ha experimentado un importante crecimiento en los últimos años, fenómeno al que no ha sido ajeno Zumaia. La proyección del Municipio como destino turístico es sin duda uno de los objetivos principales en las políticas de promoción económica fomentadas por el Ayuntamiento. Sin embargo, el crecimiento habido en esta actividad conlleva la necesidad de conciliarla con la función residencial, cuestión que puede generar y está generando problemáticas de convivencia y adaptación provocadas por la sobreexplotación turística, tanto por motivo de la demanda creada por las personas visitantes, como la sobre producción de alojamiento para atenderla, motivo que puede generar una situación de saturación turística.

Podría definirse la saturación turística como el impacto que el turismo tiene en la ciudad o territorio donde se produce, y que puede influir de una manera negativa en las percepciones del lugar y en la calidad de vida tanto de las personas vecinas y residentes, como de las propias personas visitantes que pretenden disfrutar de sus bondades, y ello, por exceder los umbrales razonables de capacidad física, ecológica, social, económica, psicológica y también política.

Existe una creciente conciencia tanto en los equipos de gobierno municipal como en la propia ciudadanía, de considerar la saturación turística como un factor de riesgo para la propia actividad económica del municipio, situación que llegado a este punto, requiere de una



### Udalerriaren egoera

Zumaia, kostaldeko udalerrri gisa, erakargarritasun turistikoa izan du historikoki, eta horrek ostatu-eskaintza eta jardura ekonomikoko zerbitzuak sortu ditu sektore horri erantzuteko. Eskaintza horrek hazkunde nabarmena izan du azken zazpi urteetan. Hala, 2006an, udalerrian gutxi gorabehera 156 turismo-ostatuko plaza zeuden, establezimendu-modalitate desberdinetan banatuta (hotelak, apartamentuak eta nekazaritza-turismoak, funtsean). Parametro hori 100 biztanleko 1,75 plazako batez besteko adierazlearen baliokidea da.

Gaur egun, 961 ostatu-plaza daude, 464 plaza hoteletan, apartamentu turistikoetan, landetxeetan, nekazaritza-turismoko establezimenduetan, erabilera turistikoko etxebizitzetan (ETEtan) eta logelak alokatzeko etxebizitza partikularretan. Gainerakoak (497) udalerrian dagoen eta 2015ean inauguratu zen kanpinean daude. Horren guztiaren emaitza da 100 biztanleko 9,62 plazako adierazlea. Alderatzuz gero, parametroa Donostia edo Bartzelona bezalako hirien maila berean dago: Donostiak 100 biztanleko 10,88 plazako adierazlea du; Bartzelona, 100 biztanleko 8 plazako adierazlearekin bere turismo-ostatuen parkea arautzen hasi zen. Honekin batera doan dokumentazio grafikoa, udalerriko turismo-establezimenduen banaketa erakusten duten bi informazio-plano daude.

Adierazgarria da datu horiek aztertzea kanpinaren instalazioa kontuan hartu gabe. Hala, establezimendu horretatik ondorioztatutako ostatu-plazak alde batera utzita, adierazlea 100 biztanleko 4,64 plazakoa da gaur egun. Nabarmentzeko da, duen garrantziagatik, Zumaian azken zazpi urteetan turismo-ostatuko plazen eskaintzak izandako garapen bizkorra. Izan ere, eskaintza ia % 200 handitu da 2016an zegoen ostatu-parkearekin alderatuta; 61 plaza berri urtero. Joera horri jarraituz gero, zazpi urteren buruan Donostiako eta Bartzelonako mailalara helduko da, kanpinak emandako ostatu-plazak zenbatu gabe.

Azterketarekin jarraituz, instalazio hori kontuan hartu gabe (kanpina), Zumaia plazen gehikuntza bi ostatu motatan bildu da bereziki: hotel-establezimenduetan eta erabilera turistikoko etxebizitzetan (ETEtan). Bi modalitateek gaur egun dauden plazen % 76 biltzen dute. Horietatik, ETEtan sortutakoak nabarmentzen dira bereziki, une honetan, modalitate horrek udalerrian dauden plaza guztien % 50 eskaintzen baititu. Eta garrantzitsua da adieraztea ostatu-modalitate horren ezarpena, funtsean, azken 7 urteetan garatu dela; izan ere, 2016an ia ez zegoen halakorik, eta, batez beste, 46

ordenación y regulación especial y concreta. Así, la planificación de la actividad y en su caso, de las acciones correctoras y preventivas necesarias, es el mejor instrumento para evitar un conflicto local de convivencia entre residentes y turistas que perjudique a la larga a este sector económico.

### Situación del Municipio

Zumaia, como municipio costero, ha tenido históricamente atractivo turístico lo que ha generado una oferta de alojamiento y servicios de actividad económica para atender este sector. Esta oferta ha experimentado un crecimiento acusado en los últimos siete años. Así, en el año 2006 existían en el Municipio aproximadamente 156 plazas de alojamiento turístico distribuidas entre las diferentes modalidades de establecimientos (hoteles, apartamentos y agroturismos básicamente). Este parámetro equivale al indicador medio de 1,75 plazas/100 habitantes.

En la actualidad, se contabilizan 961 plazas de alojamiento, 464 ubicadas en hoteles, apartamentos turísticos, casas rurales, establecimientos de agroturismo, viviendas de uso turístico (VUT) y viviendas particulares de alquiler de habitaciones. El resto, (497) se localizan en el camping existente en el Municipio y que se inauguró en el año 2015. De todo ello resulta un indicador de 9,62 plazas/100 habitantes. Si lo comparamos, el parámetro se sitúa alineado al mismo nivel de ciudades como Donostia / San Sebastián que presenta un indicador de 10,88 plazas / 100 habitantes o Barcelona, que inició la regulación de su parque de alojamientos turísticos con un indicador de 8 plazas / 100 habitantes. Adjunto se recoge en la documentación gráfica dos planos de información que muestran la distribución de los establecimientos turísticos en el municipio.

Resulta elocuente analizar estos datos sin tener en cuenta la instalación del camping. Así, obviando las plazas de alojamiento deducidas de este establecimiento, el indicador se sitúa ya en la actualidad en 4,64 plazas/100 habitantes. Es de destacar por su relevancia, el desarrollo acelerado que la oferta de plazas de alojamiento turístico está teniendo en Zumaia en los últimos siete años, al punto de haberse incrementado la oferta en casi un 200 % respecto del parque de alojamiento que existía en el año 2016, a razón de 61 nuevas plazas cada año. De seguir esta tendencia, en siete años, se habrán alcanzado los niveles de Donostia / San Sebastián y Barcelona y ello, sin computar las plazas de alojamiento aportadas por el camping.

Continuando el análisis sin tener en cuenta esta instalación (camping), el incremento de plazas en Zumaia se ha concentrado especialmente en dos tipos de alojamientos: los establecimientos hoteleros y las viviendas de uso turístico (VUT). Ambas modalidades aglutinan en la actualidad el 76% de las plazas

plaza berri gaitu dira urtero etxebizitza turistikoetan.

Bestalde, garrantzitsua da aipatzea turismo-ostatuko establezimenduek Zumaiaiko erdialdean metatzeko duten joera, bertan baitaude egun dauden plazan % 64,43. Berriz ere, garrantzi berezia dute erabilera turistikoko etxebizitzek, eremu horretan baitaude udalerrian egun dauden plaza guztien % 60,87.

Aipatutako datuei esker, Zumaian honako joera hauek ezaugarritzen duen egoera identifika daiteke:

- Azken 7 urteetan ostatu-eskaintzak izan duen hazkundearen garapen bizkorra, eta etorkizunean erritmo horri eusteko aurreikuspena.
- \_Zumaiaiko erdialdean udalerrri osoan dauden ostatu-plaza guztien ia bi heren metatzea (kanpina kontuan hartu gabe).
- \_Erabilera turistikoko etxebizitzaren hazkunde esponenziala. Eta hazkunde hori ohiko bizitegi-parkeko etxebizitzak erazten ari da. Horrela, une honetan, ETEak udalerriko etxebizitza-parke osoaren % 1,07 dira, eta adierazlea % 1,70eraino igotzen da erdialdea bakarrik kontuan hartzen badugu. Parametroa Donostia edo Bartzelona bezalako hiriekin lerrokatuta dago: Donostiak, bizitegi-parkearen % 1,53ko adierazlea du; eta Bartzelonak % 1,17. Itxuraz, badirudi fenomeno horrek eragin txikiagoa duela udalerrian. Hala eta guztiz ere, eragin hori etxebizitza-parkea bizitegia ez den beste funtzio batzuetarako dibertsifikatzen laguntzen ari da. Hala, 2016an, etxebizitza guztien % 16,34 bigarren etxebizitzak (etxebizitza nagusirako ez direnak), okupatu gabeak eta ETEak ziren. 2021ean, ehuneko hori % 19,27raino igo zen, eta erabilera turistikoko etxebizitzak gero eta nabarmenagoak dira. Hala, baieztatu daiteke une honetan Zumaiaiko etxebizitzaren 1/5 ez dela lehen bizitegi-etxebizitzarako erabiltzen, eta adierazle horren joera gora egiten jarraitzea da, bigarren etxebizitzak eta etxebizitza turistikoak urtez urte gora egiten jarraitzen baitute.
- \_Ostatu eskaintza horrek, udalerrian erroldatutako biztanleen % 9,62ren parekoa den biztanleria higitzea ahalbidetzen du. Biztanleria horren % 6,74 erdialdean biltzen da.

Turismo-ostatuaren eskaintzaren parametroen bilakaera horrek kezka sortzen du Zumaiaiko Udalbatzan. Hala, bizileku-eskaintzaren zati bat bizitegi nagusiaz bestelako helburuetarako izateak kezkatzen du. Tertziarizazio-sintomek ere larritzen dute; izan ere, gero eta garrantzi handiagoa dute, batez ere erdialdean, eta eragin zuzena dute ohiko etxebizitzarako etxebizitzaren alokairu-eskaintzaren garestitzean eta espazio publikoan zein pribatuan aparkatzeko premia larrian. Bizitegi-eraikinen pixkanakako tertziarizazio horrek auzo-bizikidetzako arazoak sortzen ditu luzarora, eta, egoera horren ondorioz, udalerrri asko ari dira planteatzen funtzio ekonomikoa eta etxebizitza era orekatuan arautzeko beharra, azken hori oinarritzeko konstituzio-eskubidetzat

existenten. De ellas, destaca especialmente las producidas en VUT, pues en este momento esta modalidad oferta el 50% de todas las plazas existentes en el municipio. Y es relevante indicar que la implantación de esta modalidad de alojamiento se ha desarrollado básicamente en los últimos 7 años, pues en el año 2016, apenas existía, habiéndose habilitado una media de 46 nuevas plazas en viviendas turísticas cada año.

Por otro lado, resulta relevante comentar la tendencia a la concentración de los establecimientos de alojamiento turístico en la zona centro de Zumaia, donde se localizan el 64,43% de las plazas existentes. De nuevo, especial relevancia tienen las viviendas de uso turístico, pues en este ámbito se encuentran el 60,87% de todas las plazas existentes en el Municipio.

Los datos enunciados permiten identificar en el Municipio de Zumaia un escenario caracterizado por las siguientes tendencias:

- \_Un desarrollo acelerado del incremento de la oferta de alojamientos en los últimos 7 años y la expectativa de mantenerse este ritmo en el futuro.
- \_La acumulación en la zona centro de Zumaia de casi dos tercios de las plazas de alojamiento existentes en todo el Municipio (sin tener en cuenta el camping).
- \_El crecimiento exponencial de las viviendas de uso turístico (VUT). Y este crecimiento se está realizando drenando viviendas del parque residencial convencional. Así, en este momento, las VUT suponen ser el 1,07% del parque de viviendas total del Municipio, incrementándose el indicador hasta 1,70% si consideramos solo la zona centro. El parámetro se encuentra alineado con ciudades como Donostia / San Sebastian que presenta un indicador de 1,53% del parque residencial o Barcelona con 1,17%. Aparentemente, puede parecer menor la incidencia de este fenómeno en el Municipio. No obstante, su repercusión está contribuyendo a la diversificación del parque de viviendas hacia otras funciones distintas a la residencial. Así, en el año 2016, el conjunto de viviendas secundarias (no destinadas a vivienda principal), desocupadas y destinadas a VUT suponía ser el 16,34% del total. En el año 2021, este porcentaje se ha incrementado hasta el 19,27%, teniendo las viviendas de uso turístico un protagonismo cada vez más destacado. Así, puede afirmarse que en este momento 1/5 de las viviendas de Zumaia no se dedica a primera vivienda residencial, y la tendencia de este indicador es a seguir aumentando toda vez que, tanto la vivienda secundaria como la vivienda turística siguen arrojando datos incrementados año a año.
- \_La existencia de esta oferta de alojamiento posibilita una población flotante equivalente al 9,62% de la población empadronada en el

aintzatetsita baitago.

Horren ondorioz, Udalak uste du beharrezkoa dela udalerrian turismo-ostatuaren eskaintzaren zenbait alderdi arautzea, nagusiki hirigintzakoak direnak, bizitegi-erakinek erabileren bateragarritasun-araubidea arautzen duten irizpideei eta kasuei erantzuten baitiete, Udalak berak plangintza orokorraren bidez bere buruari eman dion hiri- eta lurralde-antolamenduko eredu babesteko arrazoi gisa.

Testuinguru horretan, indarrean dauden Arau Subsidiarioak kasu horiei dagokienez garatu eta eguneratu behar dira, Udala egiten ari den eta hasierako onespén-fasean dagoen plangintza orokorraren berrikuspenaren Aurrerakin-dokumentuan adostutako eta bultzatutako antolamendu-ereduaren printzipioen arabera. Erabilera turistikoko etxebizitzaren kasua, adibidez, ez dago araudian jasota, eta horrek araudian hutsune bat darama, erantzutea komeni dena. Antzeko zerbait gertatzen da kokapenari eta etxebizitzarekiko bateragarritasunari buruzko zehaztapen zehatuarekin eta ostatu-lokalei eskatutako baldintzekin (gehieneko azalera, sarbideak, etab.), horien arautze-falta dela eta ezin baita ezarri bizitegi-erakinen erabilera orekatu.

Municipio, concentrándose en la zona centro el 6,74%.

Esta evolución de los parámetros de la oferta de alojamiento turístico inquieta en el seno de la Corporación municipal de Zumaia. Así, preocupa el desplazamiento y despiste de una parte de la oferta habitacional hacia destinos diferentes al residencial principal. También alarman los síntomas de terciarización que, especialmente en la zona centro, se están evidenciando cada vez con mayor relevancia y que inciden directamente en el encarecimiento de la oferta de alquiler de vivienda para domicilio habitual y la necesidad acuciante de aparcamiento tanto en el espacio público como privado. Esta terciarización progresiva de la edificación residencial conlleva a la larga problemas de convivencia vecinal, situación que está llevando a muchos municipios a plantearse la necesidad de una regulación equilibrada entre la función económica y la vivienda, esta última reconocida como derecho constitucional básico.

Como consecuencia de ello, existe en el seno del Ayuntamiento el convencimiento de la necesidad de regular ciertos aspectos de la oferta de alojamiento turístico en el Municipio cuya naturaleza es eminentemente urbanística, al atender a los criterios y supuestos que regulan el régimen de compatibilidad de usos en la edificación residencial y ello, como presupuesto de protección del modelo de ordenación urbana y territorial que el propio municipio se ha dado a sí mismo a través del planeamiento general.

En este contexto, las vigentes NNSS precisan de un desarrollo y actualización sobre estos presupuestos acorde a los principios del modelo de ordenación acordado e impulsado en el documento de Avance de la Revisión del planeamiento general que está acometiendo el Municipio, y cuya redacción se encuentra en fase de aprobación inicial. El caso de las viviendas para uso turístico, por ejemplo, no está contemplado en la normativa, y ello repercute en un vacío regulatorio que conviene atender. Algo parecido sucede con las determinaciones pormenorizadas de ubicación y compatibilidad con la vivienda y condiciones exigidas a los locales de alojamiento (superficies máximas, accesos, etc.), cuyo déficit normativo no permite una disposición de usos equilibrada en la edificación residencial.

#### ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK

Jarduera turistikoaren bilakaera eta establezimendu berrien garapen bizi eta oparoko urte batzuen ondoriozko egungo egoera dela eta, komenigarria izango litzateke turismo-ostatuari dagokienez lortu nahi den hiri-ereduari buruzko hausnarketa egitea. Gaur egun, garapen iraunkorra lortzeko edozein lurralderen ideia nagusia honako hauen arteko harreman orekatua da: turismoa, hirigintza, ingurumena, osasuna, bateratze

#### CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La evolución de la actividad turística y la situación actual generada tras unos años de desarrollo intenso y prolífico de nuevos establecimientos aconsejan realizar una reflexión sobre el modelo de ciudad que respecto a los alojamientos turísticos se pretende. La equilibrada relación entre turismo, urbanismo, medio ambiente, salud, conciliación social,..., constituyen hoy en día la premisa principal de cualquier territorio para lograr un

soziala, eta abar. Eta garapen hori ez da lortuko ekonomiatik haratago doazen alderdiak babesten dituzten mugak alde batera utzita. Plangintza-prozesuak baliabide ekonomiko-turistikoen jasangarritasuna ziurtatu behar du, eta onurak komunitate hartzailearengan berrinbertitzen direla bermatu. Sortutako onuren artean, ekonomikoak ez ezik, ingurumenekoak, ondarekoak, gizarte-ongizatekoak eta hiriaren hobekuntzakoak ere sartu behar dira.

Azaldutako jarduketa-ildoari dagokionez, hirigintza-antolamenduak aukera ematen du erabileren antolamendua, ezarpena eta bateratzea arautzeko, bai ikuspuntu funtzionaltik bai formaltik, betiere plangintza hori muga jakin batzuen barruan egiten bada. Muga horiek zerikusia dute, alde batetik, hirigintza-legeriarekin berarekin eta plangintza orokorrek ezarritako antolamendu-esparruarekiko errespetuarekin, eta, bestetik, honako hauen arteko oreka bermatzeko betebeharrarekin: zerbitzu emateko askatasuna eta juridikoki babestu daitezkeen egoera eta ondasun jakin batzuk mantentzea (adibidez, espazio publikoaren erabilera eta gozamina, hiri-paisaiaren babesa, ingurumena, lasaitasuna eta zarata falta, herritarren bizikidetzak, norberaren hiriaren bizipena eta abar).

Testuinguru horretan, jardueren trafikoa eta garapena merkatu librean bereziki izaera soziala duten beste ondasunekiko oreka egokian gauzatu behar dira. Eta botere publikoaren eskumena da esparru egokia ezartzea, itxuraz kontrajarriak diren baina harreman estuek lotuta dauden bi egoerak erabat garatu eta gauzatu ahal izateko.

Horregatik, aldaketa hau idaztea bultzatzen duten irizpideak aipatutako ideietan oinarritzen dira, eta honela laburbiltzen dira:

- \_Hiri-ingurunearen babesak eskatzen du turismo-ostatuaren ezarpena arautzea. Alde horretatik, eraikinen xedea merkatuaren esku uzten bada, honako ondorio arbuigarria ekar dezake: bertan bizi diren biztanleen berezkoak eta legitimoak diren interesak aldarazten dituzten bestelako interesak asebetetzeko erabiltzea.
- \_Etxebizitza turistikoek dagokienez, bizitegi-erabileratik erabat kanpo dago higiezin horiek ETE gisa erabiltzea; izan ere, ez dira herritar ororen etxebizitza-eskubidea asetzerara bideratzen (hirigintzaren helburu nagusia), baizik eta, turismoa edo oporrak direla eta, aldi baterako ostatu beharrak asetzerara. Bi erabilerak errealitate fisiko bera dutenez, botere publikoek dagokie horiek antolatzea eta oreka egokia izatea.
- \_Aurreko ideia horretan sakonduz, ETEen erabilerak etxebizitzak kentzen ditu herritarren etxebizitza-eskubideari erantzuteko planifikatzaileak aurreikusitako bizitegi-parketik, bizitegi-erabilerarekin zerikusirik ez duen ostaturistikorako erabiltzeko. Ondorioz, ezin da alde batera utzi planifikatzailea legitimatuta dagoela,

desarrollo sostenible, y este no se logrará prescindiendo de limitaciones que permitan proteger aspectos diferentes a los meramente económicos. El proceso de planificación tiene que asegurar la sostenibilidad de los recursos económico-turísticos y garantizar la reinversión de los beneficios hacia la comunidad receptora. Y entre los beneficios producidos, no solo deben incluirse los económicos, sino también los ambientales, patrimoniales, de bienestar social y de mejora de la ciudad.

En relación a la línea de actuación expuesta, el planeamiento urbanístico supone ser el instrumento que permite regular la ordenación de los usos, su implantación y su adecuada coexistencia en la ciudad, tanto desde el punto de vista funcional como formal, siempre que esta planificación se realice dentro de ciertos límites que tienen que ver por un lado, con la propia legislación urbanística y el respeto al marco de ordenación establecido por el planeamiento general, y por otro, con la obligación de garantizar el equilibrio entre la libertad de la prestación de estos servicios y el mantenimiento de ciertas situaciones y bienes que son también susceptibles de ser protegidos jurídicamente como son, por ejemplo, el uso y disfrute del espacio público, la preservación del paisaje urbano, el medio ambiente, la tranquilidad y ausencia de ruido, la convivencia ciudadana, la vivencia de la ciudad propia, etc.

En este contexto, el tráfico y desarrollo de actividades en el mercado libre debe ejercerse en adecuado equilibrio de intereses con estos otros bienes de naturaleza eminentemente social. Y es competencia de los poderes públicos establecer el marco adecuado para que ambos presupuestos contrapuestos en apariencia, pero ligados por estrechas relaciones simbióticas, puedan desarrollarse y ejercerse plenamente.

Es por ello que los criterios que motivan la redacción de esta Modificación se concentran en las mencionadas ideas que se resumen en lo siguiente:

- \_La regulación de la implantación del alojamiento turístico viene exigida por la protección del medio urbano. En este sentido, si el destino de las edificaciones se deja en manos del mercado, ello puede suponer el indeseable efecto de su utilización para la satisfacción de intereses que desplazan los legítimos y propios de la población residente.
- \_En relación a las viviendas turísticas, resulta completamente ajeno al uso residencial el destino de estos inmuebles como VUT, puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda de toda la ciudadanía que es objetivo principal del urbanismo, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones. Como ambos usos recaen sobre la misma realidad física, compete a los poderes públicos su ordenación y adecuado

baita behartuta ere, eskubide hori betetzea eta, merkatu libreko sistemaren barruan, higiezin jakin batzuk turismo-ostatura bideratzea bateratuko dituen beharrezko hirigintza-antolamendua sustatzera, aipatutako etxebizitza-eskubidea arriskuan jar ez dadin; dela ondoriozko bizitegi-parkea nahikoa ez delako, dela bizitoki gisa erosteko edo alokatzeko prezioak garestitu direlako.

- Halaber, aipa daiteke bizilagunen arteko bizikidetzaz zaindu beharra, turistek sortutako eragozpenen, zaraten eta segurtasun- eta bizikidetzaz arazoaren aurrean.
- Azkenik, hirigintza-antolamenduak bermatu behar ditu ondasunak trafiko ekonomikoan egotea eta jarduera ekonomikoak egiteko aukera.

Bestalde, interesgarria da aipatzea EBJAren jurisprudentziak abala eman duela hirigintza-plangintza erabiltzeko jarduera bat lurralde-mailan mugatzeko, Zerbitzuen Zuzentaraua (2006/123/EE Zuzentaraua). ezertan galarazi gabe. Hain zuzen ere, duela gutxi, etxebizitza turistikoetarako buruzko 2020ko irailaren 22ko epaian, onartu du *“herritarrek etxebizitza duina izateko eskubidea bermatzeko”* mugak ezartzea interes orokorreko ezinbesteko arrazoia dela, eta erabaki hori hartzea arrazoitzen duela.

Argudio horiek kontuan hartu dira duela gutxi ere, azaroaren 19ko 1550/2020 eta urtarrilaren 26ko 75/2021 Auzitegi Gorenaren (AG) epaietan. Horietan, epaimahaiak ohartarazten du etxebizitza turistikoaren arriskuez eta hirirako, bere nortasunerako eta egoiliarren bizitzarako dituzten ondorioez, oso modu esplizituan: *“hiri handietan, halaber, leku jakin batzuetan, posible da eta aurreikus daiteke desertifikazioa (gentrifikazioa), ohiko egoiliarren bizimodua aldatzean, bizitegi-erabilera tradizional baten egitatezko eraldaketaren ondorioz, beste erabilera indartsu eta turistiko batean, horrek dakartzan ondorio guztiekin; izan ere, argi dago leku bat benetakoagoa denean jende gehiago erakartzen duela, baina, zenbat eta jende gehiago erakarri, orduan eta gehiago desagertzen da haien benetako nortasuna, eta, horrekin batera, leku bereko ohiko egoiliarren bizitza”*.

AGaren ustez, arazo hori arrazoi nahikoa da bidezko izan dadin hirigintza-plangintzan esku hartzea: *“Horrek guztiak bide ematen digu Udalak arlo horretan esku hartzeko aukera –eta beharra– baieztatzeko, plangintza-ahalmena erabiliz. Horrek babes eta legitimazio demokratiko argia du, eta, gainera, herritarrarengandik hurbilen dagoen administrazioak gauzatutzat aurkezten zaigu, eta parte-hartze eta tokiko errealitate zehatzaren ezagutza handiagorekin eratuta”*.

Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren (EAEANaren) eta AGaren babesarekin, Bilbok bere plan orokorraren aldatzearen bidez araututakoa turismo-ostatura arautzeko praktika onaren adibide da.

equilibrio.

- Ahondando en la idea anterior, puesto que el uso de las VUT sustrae viviendas del parque residencial previsto por el planificador para dar satisfacción al derecho a la vivienda de la ciudadanía para destinarlas al alojamiento turístico, uso este último completamente ajeno al residencial, no cabe desconocer en consecuencia que quien planifica tiene legitimación (incluso obligación) para promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción de este derecho con el destino de determinados inmuebles al alojamiento turístico, dentro del sistema de libre mercado en el que se desenvuelven, para con ello evitar que se pueda poner en peligro el mencionado derecho a la vivienda, ya sea por insuficiencia del parque residencial resultante o por el encarecimiento de los precios para su adquisición o alquiler como residencia.
- Cabe invocar también la necesidad de preservar la convivencia vecinal ante las molestias, ruidos y problemas de seguridad y convivencia que el trasiego de turistas puede ocasionar a la población residente.
- Finalmente, la ordenación urbanística debe garantizar la disposición de los bienes en el tráfico económico y la posibilidad de realizar actividades económicas.

Por otro lado, es de interés comentar que la jurisprudencia del TJUE ha avalado la utilización del planeamiento urbanístico para limitar territorialmente una actividad sin que esto suponga una vulneración de la Directiva de Servicios (Directiva 2006/123/CE). De hecho, en la reciente Sentencia de 22 de septiembre de 2020 sobre viviendas turísticas, ha admitido que el establecimiento de limitaciones *“para garantizar el derecho a una vivienda digna a la población”* constituye una razón imperiosa de interés general que justifica su adopción.

Estos argumentos han sido también considerados en las recientes sentencias del TS 1550/2020, de 19 de noviembre, y 75/2021, de 26 de enero, en las que el tribunal advierte sobre los riesgos de las viviendas turísticas y sus consecuencias para la ciudad, su identidad y la vida de las personas residentes de una manera muy explícita: *“en las grandes ciudades, es igualmente posible y previsible llegar a su desertización (gentrificación), en determinados lugares, al alterarse la forma de vida de residentes habituales, debido a la transformación de hecho de un uso tradicional residencial, en otro, pujante y turístico, con todas las consecuencias que de ello se derivan, pues, es evidente que cuando más auténtico es un lugar, a más gente*

*atrae, pero, cuanto más gente atrae, más se diluye su auténtica identidad, y con ello la vida de residentes habituales del mismo lugar”.*

Este problema justifica para el Tribunal Supremo (TS) la procedencia de la intervención del planeamiento urbanístico: *“Todo ello nos conduce a confirmar la posibilidad –y la necesidad– de intervención municipal en la materia, en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática, y que, además, se nos presenta como realizada por la Administración más cercana al ciudadano, y articulada con un mayor grado de participación y conocimiento de la concreta realidad local”.*

La regulación de Bilbao a través de la modificación de su plan general, que cuenta con el respaldo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (TSJPV) y el TS, es un ejemplo de buena práctica de la regulación del alojamiento turístico.

#### ARAUTZEKO PROPOSAMENA

Adierazitako irizpideen arabera, arautzeko proposamenak honako gai hauek hartzen ditu kontuan:

##### Hirigintza-erabilerei dagokienez:

- Bizitegi-erabilerearen kategoriarik, etxebizitza partikularretan erabilera turistikorako logelen kasua gehitzen zaio, eta horiek ezartzeko baldintzak ezartzen dira.
- Hotel-erabilerearen ordean, ostatuko izeneko erabilera-bloke berri bat zehaztu da. Bloke hori, Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legearen turismo-ostatuen sailkapen-sistematikaren arabera, horiek ostatu-establezimenduetan eta erabilera turistikorako etxebizitzetan (ETEtan) eta horien modalitate desberdinetan banatu da.
- Ostatu guztietarako, horiek ezartzeko baldintza operatiboak ezarri dira.
- ETEen kasu berezitarako, bizitegi-erakinekin lotura zuzena dutenez, beren ezarpena arautzen duten hirigintza-zehaztapenak ezarri dira:
  - Horretarako, “erdialdea” izeneko gunea mugatu da, O.12 antolamendu-planoan jasota. Horrek aukera eman du arau partikularrik ezartzeko, ostatu-establezimenduen eta erabilera turistikoko etxebizitzaren egungo pilaketa handiagoan oinarrituta.
  - ETEen kasuan, erabilera horretarako eraikinaren gehieneko eraikigarritasun fisikoa ezarri da, izan behar duten gutxienezko tamaina, gehiegizko okupazioko egoerak, erabilera honen eta etxebizitza librearen arteko lotura eta etxebizitzaren zatiketarik ETE berrien kasua.
- Landa-erabilerei dagokienez, nekazaritza-

#### PROPUESTA DE REGULACIÓN NORMATIVA

De acuerdo con los criterios expresados, la propuesta de regulación normativa atiende a las siguientes cuestiones:

##### En relación a los usos urbanísticos:

- Se añade a la categoría de uso residencial el supuesto de habitaciones de vivienda particular para uso turístico, estableciendo sus condiciones de implantación.
- Se sustituye el uso hotelero por un nuevo bloque de usos denominado de alojamiento, que siguiendo la sistemática de la clasificación de alojamientos turísticos de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, desdobra estos en establecimientos de alojamiento y viviendas para uso turístico (VUT) y sus diferentes modalidades.
- Para el conjunto de alojamientos se establecen las condiciones operativas para su implantación.
- Para el caso especial de las VUT, y dada su imbricación directa con la edificación residencial, se establecen las determinaciones urbanísticas que regulan su implantación:
  - Para ello, se delimita la denominada zona centro, incluida en el plano de ordenación O.12, que permite establecer una regulación particular motivada en la mayor concentración actual de establecimientos de alojamientos y viviendas de uso turístico.
  - Para el caso de las VUT, se establece la edificabilidad física máxima del edificio a destinar a este uso, el tamaño mínimo que deben tener, las situaciones de sobreocupación, la vinculación de este uso sólo a la vivienda libre y el caso de aparición de nuevas VUT por división de viviendas.

turismoko erabilerak eta landetxeak gehitu dira.

#### **Bizitegi-erabilerako partzeletarako erabilerari eta eraikuntzari buruzko ordenantza orokorreari dagokienez**

- \_Ostatu-establezimenduetan, zerbitzu komunak soilik behe-solairuan egon ahal izango dira. Logelak eta ostatu-unitateak goi-solairuetan egon beharko dira.
- \_Halaber, ETEak behe-solairuan kokatzeko aukera mugatu da lehendik etxebizitza bat dagoen kasuetara.
- \_Ostatu-establezimenduak eta ETEak goi-solairuetan baimendu ahal izango dira, baldin eta beheko solairuetan etxebizitzarik ez badago eta haietarako sarbide berezia ezartzen bada.
- \_Lehen solairuetan apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta egoitza tertziarioak baimendu ahal izango dira, egoitza komunitarioko erabileraren muga berdinekin. Hotel-erabilerak indarrean dagoen plangintzaren araudi bera izaten jarraituko du. ETEak ere onartzen dira lehen solairuetan, bizitegi-etxebizitzaren sarbide bera erabiltza, eta haien kopurua dauden etxebizitzaren arabera mugatu da.
- \_Ganbarak eta teilatupeak ostatu-erabilera izateko aukera ere zehaztu da.

#### **Xedapen iragankorrak**

- \_Xedapen iragankorrak ezarri dira aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartzen duen unean jada baimenduta dauden ostatu-establezimenduen kasurako.
- \_Halaber, xedatu da aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartu aurretik ezarritako erabilera turistikorako etxebizitzek (ETE) ez dituztela aurreikusitako baldintza berriak bete behar, ostatu-ahalmena handitzen denean edo titulartasuna aldatzen denean izan ezik.
- \_ETEntzat urtebeteko luzamendua ezarri da, baldintza operatiboak betetzera egokitzeko, eta ez legezkatzearen ondorioak ere ezarri dira.

#### **ALDATU BEHARREKO ZEHAZTAPENEN ANTOLAMENDU-MAILA**

Aldatu beharreko hirigintza-araudiaren artikulak 009., 049., 050., 051. eta 095. dira, guztiak antolamenduxehatuko mailakoak.

Era berean, O.12 plano aldatu da, erdialdeko eremuaren mugaketa barne. Nolanahi ere, hori antolamendu xehatuko zehaztapena da.

Aldatu beharreko gaietan oinarrituta, dokumentu honek

- \_En relación a los usos rurales, se añaden los usos de agroturismo y casas rurales.

#### **En relación a las ordenanzas generales de uso y edificación para las parcelas de uso residencial**

- \_Se prescribe la obligatoriedad de que en los establecimientos de alojamiento solo podrán situarse en planta baja servicios comunes, debiendo situarse en plantas elevadas las habitaciones y unidades de alojamiento.
- \_También se limita la ubicación de VUTs en planta baja a los casos en que existiese una vivienda con anterioridad.
- \_En las plantas altas se permiten establecimientos de alojamientos y VUTs siempre que no existan viviendas residenciales en las plantas inferiores y se habilite un acceso independiente a estas.
- \_En las plantas primeras se permiten los apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias con las mismas limitaciones que el uso de residencia comunitaria. El uso hotelero queda con la misma regulación que el planeamiento vigente. Se permiten también las VUTs en esta planta utilizando el mismo acceso común que las viviendas residenciales, limitándose su número en función de las viviendas existentes.
- \_Se define también la posibilidad de utilización de los desvanes y bajocubiertas para los usos de alojamiento.

#### **\_Disposiciones transitorias**

- \_Se establecen disposiciones transitorias para el caso de los establecimientos de alojamiento ya autorizados en el momento de la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación.
- \_Se determina también que las viviendas de uso turístico (VUT) habilitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación, no están sometidas a las nuevas condiciones previstas, excepto en el caso de que se produzca un incremento de la capacidad de alojamiento o cambio de titularidad.
- \_Se establece para las VUT la moratoria de un año para adaptarse al cumplimiento de las condiciones operativas y las consecuencias que conllevará no legalizarlas.

#### **RANGO DE ORDENACIÓN DE LAS DETERMINACIONES OBJETO DE MODIFICACIÓN**

Los artículos de la normativa urbanística objeto de modificación son el 009, 049, 050, 051 y el 095, todos ellos con rango de ordenación pormenorizada.

De igual forma, se modifica el plano O.12 incluyendo la delimitación de la zona centro que en todo caso, es una determinación de ordenación pormenorizada.

En base a las materias objeto de modificación, este

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
**ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO**

izaera xehatua du, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 50.3 artikuluan ezarritakoaren arabera; horrek eragina du izapideen espezialitatean.

documento tiene carácter pormenorizado de acuerdo con lo establecido en el artículo 50.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, lo que incide en la especialidad de su tramitación.



## A.2. ALDATU BEHARREKO ZEHAZTAPENAK

Aldaketaren xedearen arabera, bi dira aldatu beharreko Zumaiako plangintzako Arau Subsidiarioetako dokumentuak:

- \_ Hirigintza Arauen dokumentua.
- \_“Lurraldearen egitura orokorra. Lurzoruaren kalifikazioa eta erabilera orokorrak” deritzon 5.12 antolamendu-planoa.

Bi dokumentuetarako, indarrean dagoena eta aldatzeko proposamena jaso dira ondoren.

## A.2. DETERMINACIONES A MODIFICAR

De acuerdo con el objeto de la Modificación, dos son los documentos de las NNSS de planeamiento de Zumaia a modificar:

- \_El documento de Normas Urbanísticas.
- \_El Plano de ordenación 5.12 de título “Estructura general del territorio. Calificación del suelo y usos globales”.

Para ambos documentos, se recoge a continuación su estado vigente y propuesta de modificación.

## A.2.1. HIRIGINTZA-ARAUEN DOKUMENTUA

### INDARREAN DAGOENA

#### 009. artikulua. Hirigintzako erabileren sailkapena eta edukia.

##### 1. Bizitegi-erabilerak

Bizitegirako erabilerak bi kategoria izango ditu: etxebizitza erabilerak eta komunitate bizitokirako erabilerak.

Etxebizitza erabilerak bizitokirako alojamendu pertsonalak, familiarrak edo horiei parekagarriak izango dira. Okupatutako lokal bakoitzean, gehienez, hamabi pertsona egongo dira (kopuru hori gainditzeko aukera izango da familia unitateak badira).

Etxebizitza erabileran sartuko dira haren osagarri direnak: atariak, trastetegiak, neurgailuen eta instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak, eta abar.

Komunitate bizitokirako erabilerak okupatutako lokal bakoitzeko 12 pertsona baino gehiagoko kolektiboak hartzen dituen alojamenduak izango dira. Komunitate bizitokirako erabileratzat joko dira hirugarren sektoreko erabileren edo komunitate ekipamenduen barruan sar ezin daitezkeen gizarte eta erlijio komunitateak.

Halaber, osagarritzat har daitezkeen beste hainbat erabilera hartzen ditu bere baitan —esaterako, 1. kategoriako jarduerak, bulegoak, lanerako lokalak eta abar—; betiere, bizitokietako pertsonalak soilik erabilitakoak badira.

Oro har, bizitegirako erabileretatik kanpo geratuko dira kategoria guztietako garaje erabilerak, merkataritza lokalak, erabilera pribatuko kirol instalazioak (igerilekua, pilotalekua eta abar) eta gas likidoen deposituak; halaber, bizitegirako erabileretarako (etxebizitzak eta komunitate bizitokiak) gordetako partzeletan jartzen badira, berariazko baimena lortu beharko dute.

### ALDATZEKO PROPOSAMENA

#### 009. artikulua. Hirigintzako erabileren sailkapena eta edukia.

##### 1. Bizitegi-erabilerak

Bizitegitarako erabileren hiru kategoria ezarri dira: etxebizitza-erabilera, komunitate-bizitokirako erabilera eta erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelak.

Etxebizitza-erabilerak bizitokirako alojamendu pertsonalak, familiarrak edo horiei parekagarriak izango dira. Okupatutako lokal bakoitzean, gehienez, hamabi pertsona egongo dira (kopuru hori gainditzeko aukera izango da familia-unitateak badira).

Etxebizitza-erabileran sartuko dira haren osagarri direnak: atariak, trastetegiak, neurgailuen eta instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak, eta abar.

Komunitate-bizitokirako erabilerak okupatutako lokal bakoitzeko 12 pertsona baino gehiagoko kolektiboak hartzen dituen alojamenduak izango dira. Komunitate-bizitokirako erabileratzat joko dira hirugarren sektoreko erabileren edo komunitate-ekipamenduen barruan sar ezin daitezkeen gizarte-eta erlijio-komunitateak.

Halaber, osagarritzat har daitezkeen beste hainbat erabilera hartzen ditu bere baitan —esaterako, 1. kategoriako jarduerak, bulegoak, lanerako lokalak eta abar—; betiere, bizitokietako pertsonalak soilik erabilitakoak badira.

Azkenik, bizitegi-erabileraren osagarritzat hartzen da erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logelen kasua, Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legearen 54. artikuluan arautua, eta garatua erabilera turistikoko etxebizitzei eta etxebizitza partikularretako logelei buruzko uztailaren 3ko 101/2018 Dekretuan. Hirigintza-erabileren kategoria honetan sartzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- \_Erabilera turistikorako logela partikularrak eskaintzen dituen etxebizitzak erregistroan egotea eskatzen duen pertsonaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du, eta, betiere etxebizitzan erroldaturik egon beharko du.
- \_Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan izena emanda egotea.
- \_Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izatea.
- \_Ezin izango dira hiru logela baino gehiago

eskaini alokairuan.

- \_Gutxieneko azalera hau mantendu beharko da egoiliarrek edo egoiliarrek erabiltzeko:

- \_25 m<sup>2</sup> (erabilgarri), pertsona baten kasuan.
- \_33 m<sup>2</sup> (erabilgarri), bi pertsonen kasuan.
- \_15 m<sup>2</sup> (erabilgarri) pertsona bakoitzeko, hiru pertsona edo gehiagorentzat.

- \_Hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko da.
- \_Aurretiazko jakinarazpen bat egingo da alokairurako erabiltzen den higiezin bakoitzeko.
- \_Higiezinan obrak egin nahi badira, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik, obra-lizentzia lortu beharko da.
- \_Aurretiazko jakinarazpena horretarako prestatutako hirigintza-erabilera berriaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-ereduan egin beharko da. Memorian argi eta garbi zehaztu beharko da:

- Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa, gutxienez honako hauek zehaztuta: izen-abizenak, Nortasun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskaleko Zenbakia, helbidea, helbide elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.
- Erregistroko ohar soila.
- Ostatu-modalitatea.

Ezarritako baldintzak betetzen ez badira, etxebizitza jardura ekonomiko tertziarriotzat hartuko da erabilera turistikoko etxebizitzaren (ETEren) modalitatean.

Oro har, bizitegirako erabileretatik kanpo geratuko dira kategoria guztietako garaje erabilerak, merkataritza lokalak, erabilera pribatuko kirol instalazioak (igerilekua, pilotalekua eta abar) eta gas likidoen deposituak; halaber, bizitegirako erabileretarako (etxebizitzak eta komunitate bizitokiak) gordetako partzeletan jartzen badira, berariazko baimena lortu beharko dute.

### 3. hirugarren sektoreko erabilerak

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokionez, aplikagarria izango da industria erabilerarako zehaztutako kategorien banaketa. Horien bateragarritasuna ordenantza hauen III. tituluko 3.4 kapituluan araututakoaren arabera zehaztuko da.

Honako hau izango da hirugarren sektoreko erabileren sailkapena:

- \_Hotel erabilera.
- \_Merkataritza erabilera.
- \_Bulego erabilera.
- \_Aisialdi erabilera.
- \_Gizarte eta kultur erabilera.
- \_Osasun eta asistentzia erabilera.
- \_Hirugarren sektoreko bestelako erabilera

### 3. hirugarren sektoreko erabilerak

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokionez, aplikagarria izango da industria erabilerarako zehaztutako kategorien banaketa. Horien bateragarritasuna ordenantza hauen III. tituluko 3.4 kapituluan araututakoaren arabera zehaztuko da.

Honako hau izango da hirugarren sektoreko erabileren sailkapena:

- \_Ostatu-erabilera.
- \_Merkataritza erabilera.
- \_Bulego erabilera.
- \_Aisialdi erabilera.
- \_Gizarte eta kultur erabilera.
- \_Osasun eta asistentzia erabilera.
- \_Hirugarren sektoreko bestelako erabilera

batzuk.

Hotel erabileran irabazi asmoa duten era guztietako ostatu emateak sartzen dira; hala nola, hotelak, ostatuak, hotel egoitzak, motelak, pentsioak eta apartamentu-hotelak.

Erantsitako erabilera edo erabilera osagarri gisa, etxebizitza lokal bat onartuko da hotel instalazio bakoitzeko; ez, ordea, garaje erabilera. Azken hori berariaz baimendu beharko da kasu bakoitzean.

Merkataritza erabileran era guztietako produktuen eta artikuluen jendaurreko salmenta sartzen da — handizkakoak nahiz txikizkakoak— merkataritza biltegiak, ostalaritza negozioak —tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak—, eta jendearentzako era guztietako zerbitzuak; hala nola, ile-apaindegiak, edergintzako lokalak, tindategiak eta antzekoak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere. Halaber, merkataritza erabilerarekin parekatuko dira bulegoak, aisialdi edo gastronomia elkarteak, zorizko jokoen lokalak, lokal itxietan dauden kirol instalazioak, sendagileen eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk eta irakaskuntza ekipamenduak, instituzionalak, zerbitzu publikoetakoak, osasuneakoak, asistentziakoak, sozialak eta kulturalak, aisialdikoak eta erlijio ekipamenduak, bai publikoak, bai pribatuak. Hortaz, horiek guztiak nagusiki merkataritza erabileretako gordetzen diren partzela eta lokaletan jartzea baimenduko da, erabilera horietarako eskatzen diren baldintza berdinetan, eta hura berariaz zehaztu beharrik gabe.

Planeamendu xehekatuaren arabera berariazko baimena beharko dute, beren tipologia eta dimentsioak direla eta, behar bereziak sortzen dituzten erabilera hauek: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin zerikusia duten merkataritza erabilerak edo horiekin parekatuko erabilerak. Planeamenduak aipatutako behar berezietan behar bezala erantzuten zaiela bermatu beharko du, aurreko epigrafean kategorietarako zehaztutako baldintzei jarraituz.

Garaje erabilera berariaz geratzen da merkataritza erabileratik kanpo; beraz, merkataritza erabilerako lokaletan ezarri nahi izanez gero, planeamendu xehekatuaren arabera emandako berariazko baimena beharko da.

Bulego erabileran, titulartasun publiko nahiz pribatuko jarduerak sartzen dira, enpresetako egoitza eta ordezkariak, banku bulegoak, burtsa eta aseguruak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, aurrekoekin bateragarriak eta parekagarriak diren kalkulu zentroak eta laborategiak, eta antzekoak diren beste batzuk; betiere, dagozkien erantsitako erabilerak barne.

Aisialdi erabileran, titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio

batzuk.

Ostatu-erabileratzen hartzen dira pertsonak xede horretarako establezimenduetan ostatu hartzeari edo egoteari lotutako jarduerak. Horien artean ez dira sartzen aterpetxe publikoak edo ostatu-instalazioak, komunitate-ekipamenduetan hartzen baitira.

Ostatu-erabilerak bi modalitatetan sailkatzen dira:

- \_Ostatu-establezimenduak.
- \_Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE).

#### Ostatu-establezimenduak:

Ostatu-establezimenduetan hartzen dira, prezio bidez, modu ohikoan eta izaera profesionalz aldi baterako ostalua eskaintzen dutenak, baldin eta ostalua hartzen duen pertsonarentzat bizilekualdaketa ez bada.

- \_Aldi baterako ostaluetan hartzen da urtebete baino gutxiagoko denboraldi jarraitu batez eskaintzen dena.

Ez dira ostatu-establezimenduetan hartuko soil-soilik erakunde-, gizarte-, osasun-, laguntza-, lan-, irakaskuntza- edo kirol-helburuak dituzten ostatu-jarduerak, ezta haur, gazte edo babes berezia behar duten beste kolektibo batzuei zuzendutako administrazio-programen esparruan garatzen direnak ere.

Ostatu-establezimenduen araudi operatiboari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Turismoaren uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta lege hori garatzen, osatzen edo ordeztzen duen legerian ezarritakora lotzen da.

Honako ostatu-establezimendu mota hauek ezarri dira:

- \_Hotel-erabilerak:
  - \_Jendeari orokorrean ostatu-zerbitzua emateko instalazioak dira, zerbitzu osagarriekin edo gabe. Hoteletako, ostaluetako, hotel-apartamentuetako, ostaluetako eta antzeko establezimenduak sartzen dira.
  - \_Hotel-establezimenduen erabilera erantsi eta osagarrien artean, etxebizitza-lokal bat hartuko da hotel-instalazio bakoitzeko; ez, ordea, garaje-erabilera, kasu bakoitzean berariaz baimendu beharko dena.
- \_Apartamentu turistikokoak.
  - \_Apartamentu turistikokoak dira gutxienez logela, bainugela, egongela-jangela eta sukaldeaz osatutako ostatu-unitateek osatzen dituzten establezimenduak, multzo independente gisa eskainita eta enpresa-ustiapeneko unitatearen printzipioaren arabera kudeatuta, modu profesionalean eta ohikoan aldi baterako ostalua ematera bideratzen direnak, ostalua

komunitario sartzen dira, dituzten helburuengatik, komunitate ekipamenduztat jo ezin daitezkeenak; besteak beste, olgeta edo gastronomia elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoen lokalak, kasinoak, lokal itxietan egiten dauden kirol instalazioak —gimnasioak, igerilekuak eta abar— eta estalperik gabeko olgeta eta kirol parkeak.

Gizarte eta kultur erabileran, kulturaren adierazpen komunitarioak sartzen dira; besteak beste, argazkigintza sozietateak, pintura eta eskultura tailerrak eta aretoak, museoak eta abar.

Osasun eta asistentzia erabilerak gaixoen tratamendua eta alojamendua barne hartzen dituzte, baita, horien antzekoak izanda, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamendukotzat jo ezin daitezkeenak. Horien artean daude, besteak beste, ospitale, klinika eta egoitza geriatrikoak eta osagileen eta albaitarien kontsultak.

Hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuek titulartasun pribatuko jardura soziopolitikoak, kulturalak, irakaskuntzakoak eta horien antzekoak barne hartzen dituzte; betiere, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamenduztat jo ezin badira. Horien artean daude, besteak beste, alderdi, sindikatu eta elkarteen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak, eta abar.

hartzen duen pertsonarentzako bizileku-aldaketa izan gabe.

- \_Ostatu-unitatetzat hartzen dira apartamentu turistikoen establezimendu bateko pieza independenteak, erabiltzaileen erabilera eskusiborako eta pribatiborako erabiltzen direnak.

- \_Aterpetxeak:

- \_Aterpetxetzat hartzen dira, jendeari oro har, modu ohiko eta profesionalean prezio bidez logeletan plazakako ostatu-zerbitzuak eskaintzen edo ematen dituzten establezimenduak, batez ere logela kolektiboetan edo edukiera anitzekoetan, jatetxe-zerbitzu osagarriekin edo gabe. Turismo-ostatu mota horren barruan sartzen dira jendearentzat oro har irekita dauden eta turismo-aterpetxe (hostel) gisa merkaturatzen diren establezimenduak.

- \_Logela kolektiboak edo anizkoitzak dira lau plaza edo gehiagoko edukiera dutenak.

- \_Egoitza tertziarioak:

- \_Aldi baterako, aldi iragankor edo urtarorearen araberako berariazko ostatu-jarduerak dira, prestakuntza, terapia, yoga, erlijio, bizikidetzak, meditazio, natura eta antzeko beste gai batzuetarako bilera eta topaketekin lotutako ikastaroak edo ekitaldiak egiteko.

- \_Mota honetan sartzen dira ostatu-etxeak, baldin eta jendeari oro har ostatu-zerbitzuak kontraprestazio bidez eskaintzen bazaizkio. Hau da, santutegi, komentu edo monasterio bateko zati izanik, beren geletako batzuk jende guztiarentzako ostatu-zerbitzurako erabiltzen dituzten establezimenduak.

Honako baldintza operatibo hauek bete beharko dira ezartzeko:

- \_Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egotea.

- \_Hirigintza-txostena izatea, hirigintza-plangintza orokorrean aurreikusitako erabileren araudiaren arabera.

- \_Inola ere ezin izango da inor modu egonkor eta iraunkorrean bizi turismo-ostatuko establezimenduetan. eta horrek galarazten du udal establezimendu horietan erroldatzea.

- \_Apartamentu turistikoen kasuan:

- \_Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izan beharko dute.

- \_Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko dute, establezimendu osoa eta haren ostatu-unitate bakoitza, jabea edonor dela ere, turismo-erabilerari atxikita daudela

egiaztatzeko.

- \_Ostatu-unitate bat apartamentu turistikotzat hartzeko, logela batek eta egongela-jantokiak gutxienez bizitegi-erabilerarako eskatzen diren argi eta bisten baldintzak bete beharko dituzte.

#### **Erabilera turistikorako etxebizitza (ETE)**

Turismo- edo opor-arrazoiengatik ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak dira (edozein motatakoak direla ere), jabeak, ustiatzaileak edo kudeatzaileak aldi baterako, zuzenean edo zeharka, hirugarrenei lagata, behin eta berriz edo ohikotasunez, eta ordain ekonomikoaren truke, berehala erabiltzeko baldintzetan.

Enpresa-ustiategi batean txertatu ez dauden apartamentu turistikoko partikularrak erabilera turistikoko etxebizitza bihurtu ahal izango dira, betiere aplikatu beharreko legerian eta ezarritako hirigintza-araudian ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Nolanahi ere, erabilera turistikoko etxebizitzek (ETEek) honako hirigintza-zehaztapen hauek bete beharko dituzte:

- \_Bizitegi-erabileraren erabilera bateragarri gisa arautzen dira beti. Horren arabera, erabilera turistikoko etxebizitzarako (ETErako) erabili beharreko azalera honako parametro hauen arabera izango da:
  - \_Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren % 8, baldin eta 0.12 planoan zehaztutako Erdialdean badago.
  - \_Gipuzkoako Katastroan etxebizitzarako finketarako adierazitako azalera osoaren % 12, baldin eta 0.12 planoan zehaztutako Erdialdetik kanpo badago.
- \_Eraikinean lehendik ere edonolako ostatu-erabilerak badaude (ostatu-establezimenduak edo erabilera turistikoko etxebizitzak), ezin izango da ETE berririk ezarri.
- \_ETErako etxebizitzaren gutxieneko tamaina 45 metro koadro erabilgarrikoa izango da.
- \_Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 5.5 artikuluan ezarritako okupazio-egoerak errespetatuko dira, erabilera turistikoko etxebizitzetan (ETEetan) ezarri beharreko plaza-kopuruari dagokionez.
- \_Araubide libreko etxebizitzak soilik bihurtu ahal izango dira erabilera turistikoko etxebizitza (ETE).
- \_Lehendik dauden etxebizitzak zatitzearen ondorioz erabilera turistikoko etxebizitza (ETE) bat ezarri nahi izanez gero, oro har ezarritako

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

ezarpen-baldintzak bete beharko dira, eta bizitegi-etxebizitzekiko sarbide independente bat ezarri beharko da, ETE lehen solairuan dagoenean izan ezik.

- \_Bizitegi-etxebizitzei eska dakizkiekeen baldintza tekniko berberak betetzea.

Honako baldintza operatibo hauek ere bete beharko dira:

- \_Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan inskribatuta egon beharko dira.
- \_Ezin izango dute erroldatutako egoiliarrik izan, ezta ohiko bizileku izan ere.
- \_Etxebizitza gisa lehenengoz okupatzeko lizentzia edo bizigarritasun-zedula izan beharko dute, eta bizitegi-erabilerarako egokiak izan beharko dute, aplikatzekoa den araudi teknikoaren arabera.
- \_Hirigintza-erabilera berriaren eta jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpena egin beharko da, hala badagokio, beharrezko lizentzia edo baimen sektorial gehigarriak, bereziki turismo-araudian ezarritakoak, izateko betebeharra ezertan galarazi gabe.
- \_Aurretiazko jakinarazpena egingo da erabilera turistikoko etxebizitza gisa erabiltzen den higiezin bakoitzeko.
- \_Higiezin obrak egiteko asmoa badago, obra-lizentzia lortu beharko da, aurretiazko jakinarazpena erregistratu aurretik.
- \_Aurretiazko jakinarazpena horretarako prestatutako hirigintza-erabilera berriaren eta turismo-jarduera sailkatuaren aurretiazko jakinarazpenaren udal-eredu berrian egin beharko da. Memorian argi eta garbi zehaztu beharko da:

- \_Etxebizitzaren jabearen identifikazio osoa, gutxienez honako hauek zehaztuta: izen-abizenak, edo sozietatearen izena (pertsoneko juridikoa bada), Nortasun Agiri Nazionala edo Identifikazio Fiskaleko Zenbakia, helbidea, helbide elektronikoa eta harremanetarako telefonoa.
- \_Erregistroko ohar soila.
- \_Ostatu-modalitatea.
- \_Gehieneko okupatzaile-kopurua. Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean ezarritako gainokupazio-ratioekin ezarritako da.

Merkataritza erabileran era guztietako produktuen eta artikuluen jendaurreko salmenta sartzen da — handizkakoak nahiz txikizkakoak— merkataritza biltegiak, ostalaritza negozioak —tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak—, eta jendearentzako era guztietako zerbitzuak; hala nola, ile-apaindegiak, edergintzako lokalak, tindategiak eta antzekoak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere. Halaber, merkataritza erabilerarekin parekatuko dira

bulegoak, aisialdi edo gastronomia elkarteak, zorizko jokoan lokalak, lokal itxietan dauden kirol instalazioak, sendagileen eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuk eta irakaskuntza ekipamenduak, instituzionalak, zerbitzu publikoetakoak, osasunekoak, asistentziakoak, sozialak eta kulturalak, aisialdikoak eta erlijio ekipamenduak, bai publikoak, bai pribatuak. Hortaz, horiek guztiak nagusiki merkataritza erabileretako gordetzen diren partzela eta lokaletan jartzea baimenduko da, erabilera horietarako eskatzen diren baldintza berdinetan, eta hura berariaz zehaztu beharrik gabe.

Planeamendu xehekatuaren arabera berariazko baimena beharko dute, beren tipologia eta dimentsioak direla eta, behar bereziak sortzen dituzten erabilera hauek: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideekin, aparkaleku kopuru eta ezaugarriekin, edo zamalanerako espazio libre osagarrien kokapenarekin zerikusia duten merkataritza erabilerak edo horiekin parekatuko erabilerak. Planeamenduak aipatutako behar bereziei behar bezala erantzuten zaiela bermatu beharko du, aurreko epigrafean kategorietarako zehaztutako baldintzei jarraituz.

Garaje erabilera berariaz geratzen da merkataritza erabileratik kanpo; beraz, merkataritza erabilerako lokaletan ezarri nahi izanez gero, planeamendu xehekatuaren arabera emandako berariazko baimena beharko da.

Bulego erabileran, titulartasun publiko nahiz pribatuko jarduerak sartzen dira, enpresetako egoitza eta ordezkariak, banku bulegoak, burtsa eta aseguruak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, aurrekoekin bateragarriak eta parekagarriak diren kalkulu zentroak eta laborategiak, eta antzekoak diren beste batzuk; betiere, dagozkien erantsitako erabilerak barne.

Aisialdi erabileran, titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio komunitario sartzen dira, dituzten helburuengatik, komunitate ekipamendutzat jo ezin daitezkeenak; besteak beste, olgeta edo gastronomia elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoan lokalak, kasinoak, lokal itxietan egiten dauden kirol instalazioak —gimnasioak, igerilekuak eta abar— eta estalperik gabeko olgeta eta kirol parkeak.

Gizarte eta kultur erabileran, kulturaren adierazpen komunitarioak sartzen dira; besteak beste, argazkigintza sozietateak, pintura eta eskultura tailerrak eta aretoak, museoak eta abar.

Osasun eta asistentzia erabilerak gaixoen tratamendua eta alojamentua barne hartzen dituzte, baita, horien antzekoak izanda, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamendukotzat jo ezin daitezkeenak. Horien artean daude, besteak



#### 4. Nekazaritza eta itsasertzen ustiapenerako erabilerak.

Helburu nagusia lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduerak sartzen dira erabilera honetan. Honako kategoria hauek finkatzen dira:

- \_Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera.
- \_Baso erabilera.
- \_Itsasertzen ustiapenerako erabilera.

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak barne hartzen ditu nahitaez landa lurretan ezarri beharrekoak diren nekazaritza erabilerak (era guztietako landareen laborantza eta produkzioa, baso ustiapena izan ezik) eta abeltzaintzako eta animalien produkzioko erabilerak (animalien hazkuntza eta zaintzarekin lotutako jarduerak guztiak).

Bi modalitatetan banatzen dira:

- \_Nekazaritza ustiapen komuneko erabilerak. Erabilera horiek indarrean dagoen legediak eskatutako gutxienerako produkzio dimentsioak betetzen dituztenak eta zati batean edo osorik langile profesionalak egindakoak izango dira. Azken baldintza hori eskuduna den administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua) ziurtatu beharko du, hura ezartzeko baimen eskaera egin aurretik.
- \_Bertan sartuko dira horiei dagozkien erabilera osagarriak ere: ustiapenerako erabiltzen diren ibilgailuak eta makineria gordetzea; ustiategitik jasotako produktuak biltegitratzea, eta horien jatorrian eraldatzea; betiere, azken hori egitea produkzio prozesua nabarmen errazten duelako justifikatzen bada, eta lortutako lehengaiak dagokien nekazaritza ustiapenera lotuko direla bermatzen bada. Halaber, horien artean izango dira nekazaritza intentsiboko erabilerak (barazkiak, janariak eta berotegiak).
- \_Profesionalak ez diren nekazaritza ustiapenerako erabilerak. Horien artean egongo dira nekazaritza ustiapen komuneko erabileratzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiapenak. Erabilera osagarri bakarra nekazaritza lanabesak gordetzea izango da.

beste, ospitale, klinika eta egoitza geriatrikoak eta osagileen eta albaitarien kontsultak.

Hirugarren sektoreko bestelako erabilera batzuek titulartasun pribatuko jarduerak soziopolitikoak, kulturalak, irakaskuntzakoak eta horien antzekoak barne hartzen dituzte; betiere, beren ezaugarriengatik, komunitate ekipamendutzat jo ezin badira. Horien artean daude, besteak beste, alderdi, sindikatu eta elkarten egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak, eta abar.

#### 4. Nekazaritza eta itsasertzen ustiapenerako erabilerak.

Helburu nagusia lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduerak sartzen dira erabilera honetan. Honako kategoria hauek finkatzen dira:

- \_Nekazaritza eta abeltzaintza erabilera.
- \_Baso erabilera.
- \_Itsasertzen ustiapenerako erabilera.
- \_Nekazaritza-turismoko eta landetxeetako erabilerak.

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak barne hartzen ditu nahitaez landa lurretan ezarri beharrekoak diren nekazaritza erabilerak (era guztietako landareen laborantza eta produkzioa, baso ustiapena izan ezik) eta abeltzaintzako eta animalien produkzioko erabilerak (animalien hazkuntza eta zaintzarekin lotutako jarduerak guztiak).

Bi modalitatetan banatzen dira:

- \_Nekazaritza ustiapen komuneko erabilerak. Erabilera horiek indarrean dagoen legediak eskatutako gutxienerako produkzio dimentsioak betetzen dituztenak eta zati batean edo osorik langile profesionalak egindakoak izango dira. Azken baldintza hori eskuduna den administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua) ziurtatu beharko du, hura ezartzeko baimen eskaera egin aurretik.
- \_Bertan sartuko dira horiei dagozkien erabilera osagarriak ere: ustiapenerako erabiltzen diren ibilgailuak eta makineria gordetzea; ustiategitik jasotako produktuak biltegitratzea, eta horien jatorrian eraldatzea; betiere, azken hori egitea produkzio prozesua nabarmen errazten duelako justifikatzen bada, eta lortutako lehengaiak dagokien nekazaritza ustiapenera lotuko direla bermatzen bada. Halaber, horien artean izango dira nekazaritza intentsiboko erabilerak (barazkiak, janariak eta berotegiak).
- \_Profesionalak ez diren nekazaritza ustiapenerako erabilerak. Horien artean egongo dira nekazaritza ustiapen komuneko erabileratzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituzten

Abeltzaintzako eta animalien produkzio komuneko erabileren barruan, aldaera hauek izango dira:

- \_Abeltzaintza estentsiboko erabilerak. Erabilera hori batik bat leku irekietan hazitako ganadua duten ustiategiek osatzen dute. Ustiategi horietan ganadua ukuiluan egon ohi ez denez, ez dute hondakin organikoak eliminatzeko instalazioak dituzten eraikin itxiak izateko obligaziorik.
- \_Abeltzaintzako eta animalien produkzio intentsiboko erabilera. Erabilera horretan era guztietako animaliak leku itxietan hazten dituzten ustiategiak sartuko dira. Horien artean, beren tamainagatik eta ezaugarriengatik eragozpen handiak —usainak eta hondakin kutsagarriak— sortzen dituztenak “abeltegiak” izango dira. Erabilera mota horiek ezartzeko baimena eskatu baino lehen, txosten loteslea eskatu beharko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuari, eta Arau Subsidiario hauetako 145. artikuluan araututako berariazko baldintzak bete beharko dira.

Baso erabilerak egurra eta beste produktu batzuk lortzea helburu duten zuzeneko baso ustiapeneko jarduerak biltzen ditu, bertako basoak ekosistema integratu moduan zaindu eta lehenera ekartzekoak, eta azken helburu horrek ezarritako mugen barruan egindako ustiapenak eta aurreko erabilera guztien erabilera osagarriak.

Itsasertzen ustiapeneko erabilerak baliabide mota horren ustiapena barne hartzen du, ezinbestez itsasertzei lotuta eta lurraldearen aldi baterako okupazioa eskatzen dutenak; betiere, aurretik Kosten Zerbitzua edo Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Zuzendaritzak —kasuan-kasuan dagokionak— txosten loteslea eginda. Ordenantza hauek udalerrian itsasertzak ustiatzea debekatzen dute, udalaz gaindiko natur eta biologia intereseko area baita.

nekazaritza ustiapenak. Erabilera osagarri bakarra nekazaritza lanabesak gordetzea izango da.

Abeltzaintzako eta animalien produkzio komuneko erabileren barruan, aldaera hauek izango dira:

- \_Abeltzaintza estentsiboko erabilerak. Erabilera hori batik bat leku irekietan hazitako ganadua duten ustiategiek osatzen dute. Ustiategi horietan ganadua ukuiluan egon ohi ez denez, ez dute hondakin organikoak eliminatzeko instalazioak dituzten eraikin itxiak izateko obligaziorik.
- \_Abeltzaintzako eta animalien produkzio intentsiboko erabilera. Erabilera horretan era guztietako animaliak leku itxietan hazten dituzten ustiategiak sartuko dira. Horien artean, beren tamainagatik eta ezaugarriengatik eragozpen handiak —usainak eta hondakin kutsagarriak— sortzen dituztenak “abeltegiak” izango dira. Erabilera mota horiek ezartzeko baimena eskatu baino lehen, txosten loteslea eskatu beharko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuari, eta Arau Subsidiario hauetako 145. artikuluan araututako berariazko baldintzak bete beharko dira.

Baso erabilerak egurra eta beste produktu batzuk lortzea helburu duten zuzeneko baso ustiapeneko jarduerak biltzen ditu, bertako basoak ekosistema integratu moduan zaindu eta lehenera ekartzekoak, eta azken helburu horrek ezarritako mugen barruan egindako ustiapenak eta aurreko erabilera guztien erabilera osagarriak.

Itsasertzen ustiapeneko erabilerak baliabide mota horren ustiapena barne hartzen du, ezinbestez itsasertzei lotuta eta lurraldearen aldi baterako okupazioa eskatzen dutenak; betiere, aurretik Kosten Zerbitzua edo Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Zuzendaritzak —kasuan-kasuan dagokionak— txosten loteslea eginda. Ordenantza hauek udalerrian itsasertzak ustiatzea debekatzen dute, udalaz gaindiko natur eta biologia intereseko area baita.

Nekazaritza-turismoko eta landetxeetako erabilerak landa-ingurune ostatu-jardueri dagozkie.

Nekazaritza-turismoa nekazariak eta abeltzainek beren baserrietan, jatetxearekin edo gabe, ostatu-zerbitzu turistikoak prezio bidez ematean datza. Baserri horiek nekazaritza-ustiategi baten zati dira, eta, beraz, jarduera osagarria eta harekin bateragarria da.

Landetxeak dira, landa-ingurunean egonik, prezio bidez ostatu-zerbitzua eskaintzen duten establezimenduak, jatetxearekin edo gabe, dauden tokiko arkitektura bereizgarriko eraikinetan.

**\_049. artikulua.- Behe solairuko edo solairuarte  
lokalek erabilerako baldintzak.**

1. Behe solairuak bizitegi erabilerako izateko, hirigintza fitxetan ezarrita egon behar du erabilera horrek (etxebizitza edo komunitate bizitokia), eta bi baldintza hauek bete behar ditu: araudi honen 54. artikulutik 59. artikulura bitarteko artikuluetan ezarritako bizigaitasun baldintzak betetzea eta 55.4. artikulua betetzea; hau da, udalerraren topografiaren ezaugarriak kontuan hartuta, espazio libre publikoko edo pribatuko lehenengo solairuan egotea. Erabilera horiek ez dituzte Arau Subsidiarioen oinarriak aldatzen, ezarritako bolumena ez baita handitzen LLTBren 154. artikuluko ondorioetarako. Udal osorako, azterketa bat egin beharko da, area urbanoen arabera udal ordenantza arautzaile bat egiteko.

Gaineko solairuen bizitegi erabilerei dagozkien erabilera gehigarrietarako erabiltzeko aukera dago.

2. Erabilera hauek izan ditzakete: hirugarren sektoreko erabilerak (diskoteketarako eta dantzalekuetarako izan ezik), komunitatearen ekipamendurakoak, merkataritzarako edo gizarte erabilerarakoak eta industriarakoak (baldin eta lehenengo mailako jarduerak badira, eta kasu bakoitzerako ezarritako mugak eta baldintzak betetzen badituzte, eta komunikazio bideak eta sarbideak eraikinenez independenteak badira).

3. Udal ordenantzaren arabera, garaje kolektiboak jar daitezke, baldin eta bide publikotik sarbide egokia eta bakarria badu.

**\_049. artikulua.- Behe solairuko edo solairuarte  
lokalek erabilerako baldintzak.**

1. Behe solairuak bizitegi erabilerako izateko, hirigintza fitxetan ezarrita egon behar du erabilera horrek (etxebizitza edo komunitate bizitokia), eta bi baldintza hauek bete behar ditu: araudi honen 54. artikulutik 59. artikulura bitarteko artikuluetan ezarritako bizigaitasun baldintzak betetzea eta 55.4. artikulua betetzea; hau da, udalerraren topografiaren ezaugarriak kontuan hartuta, espazio libre publikoko edo pribatuko lehenengo solairuan egotea. Erabilera horiek ez dituzte Arau Subsidiarioen oinarriak aldatzen, ezarritako bolumena ez baita handitzen LLTBren 154. artikuluko ondorioetarako. Udal osorako, azterketa bat egin beharko da, area urbanoen arabera udal ordenantza arautzaile bat egiteko.

Gaineko solairuen bizitegi erabilerei dagozkien erabilera gehigarrietarako erabiltzeko aukera dago.

2. Erabilera hauek izan ditzakete: hirugarren sektoreko erabilerak (diskoteketarako eta dantzalekuetarako izan ezik), komunitatearen ekipamendurakoak, merkataritzarako edo gizarte erabilerarakoak eta industriarakoak (baldin eta lehenengo mailako jarduerak badira, eta kasu bakoitzerako ezarritako mugak eta baldintzak betetzen badituzte, eta komunikazio bideak eta sarbideak eraikinenez independenteak badira).

Ostatu-erabilera tertzioarioen kasuan, honako zehaztapen hauek ere beteko dira:

- \_Ostatu-establezimenduetan (hotel-erabilerak, turismo-apartamentuak, aterpetxeak eta hirugarren sektoreko egoitzak) behe-solairuan zerbitzu amankomunak soilik egon ahal izango dira. Hala, erabiltzaileen erabilera eskusiboko eta pribatiboko logelak eta ostatu-unitateak lehen solairuan eta goi-solairuan egon beharko dira nahitaez. Zehaztapen hori eska daiteke establezimendu turistikoak ezartzeko bai bizitegi-eraikinetan, bai bizitegikoak ez direnetan, ezarritako araudiaren arabera.
- \_Aldez aurretik behe-solairuan etxebizitza independente bat egon ezean, ezin izango da erabilera turistikoko etxebizitzarik (ETE) kokatu behe-solairuan. Behe-solairuan eta altueran lehendik etxebizitzak badaude edo familia bakarreko etxebizitzetan, logelak goi-solairuetan kokatu beharko dira nahitaez.

3. Udal ordenantzaren arabera, garaje kolektiboak jar daitezke, baldin eta bide publikotik sarbide egokia eta bakarria badu.

**050. artikulua. Goi solairuen erabilerako baldintzak.**

1. Goi solairuak bizitegi erabilerarako izango dira nagusiki.

2. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan ezarritako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuak ez diren solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.

- Komunitate bizitokia, azalera mugarik gabe. Horretarako, eraikinaren sarbide nagusiekiko independenteak diren sarbideak izan behar ditu.
- Lehenengo mailako jarduerak:
  - Hirugarren sektoreko erabilerak:

a) Hotel erabilera.

- Azalera erabilgarria gehienez 180 m<sup>2</sup>-koa duten pentsioak.
- Azalera mugarik gabeko pentsioak eta ostatuak; betiere, eraikin nagusiarekiko independenteak diren sarbideak badituzte.
  - Hotel erabilera, erabilera bakarrez.

b) Etxebizitzari lotutako lan bulegoak edo estudioak.

- Gainerako erabilerak ez dira onartzen.

3. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan adierazitako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.

- Komunitate bizitokia, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badu, gehienez 180 m<sup>2</sup>-ko azalera badu.
- Lehenengo mailako jarduerak.
  - Hirugarren sektoreko erabilerak.

a) Hotel erabilera: komunitate bizitokiak dituen muga berak ditu.

b) Merkataritzako jarduerak (1. kategoriakoak), baldin eta ezaugarri hauek betetzen baditu: behe solairuko lokalaren jarduerarekin jabetza eta funtzio lotura izatea, lokal horretatik sartzeko sarbide zuzena eta eskusiboa izatea, lokal horrek gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko azalera izatea eta lehenengo solairuaren azalera handiagoa ez izatea.

c) Bulegoak, eta profesionalen bulegoak, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badute, gehienez 250 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria badute. Azalera handiagoa badute, eraikinerako sarbide independentea behar du.

d) Jolas erabilera: Bakar-bakarrik "jolas elkarteak" badira eta behe solairuko lokal batetik sarbide independentea eta zuzena badute.

e) Erabilera soziokulturala: bulego erabilerarako

**050. artikulua. Goi solairuen erabilerako baldintzak.**

1. Goi solairuak bizitegi erabilerarako izango dira nagusiki.

2. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan ezarritako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuak ez diren solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.

- Komunitate bizitokia, azalera mugarik gabe. Horretarako, eraikinaren sarbide nagusiekiko independenteak diren sarbideak izan behar ditu.
- Lehenengo mailako jarduerak:
  - Hirugarren sektoreko erabilerak:

**Ostatu-establezimenduak:**

a) Hotel erabilera.

- Azalera erabilgarria gehienez 180 m<sup>2</sup>-koa duten pentsioak.
- Azalera mugarik gabeko pentsioak eta ostatuak; betiere, eraikin nagusiarekiko independenteak diren sarbideak badituzte.
  - Hotel-erabilera, eraikin independentean.

Apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta egoitza tertziarioak: ezarri ahal izango dira, baldin eta etxebizitzek erabiltzen duten sarbide komunarekiko sarbide bereizi bat badago edo horretarako ezartzen bada, eta behe-solairuetan bizitegi-etxebizitzarik ez badago.

- Nolanahi ere, egoitza tertziarioak, ahal dela, eraikin independentean kokatuko dira.

**Erabilera turistikoko etxebizitza (ETE):**

- Ezarri ahal izango dira, baldin eta etxebizitzek erabiltzen duten sarbide komunarekiko sarbide bereizi bat badago edo horretarako ezartzen bada, eta behe-solairuetan bizitegi-etxebizitzarik ez badago.

b) Etxebizitzari lotutako lan bulegoak edo estudioak.

- Gainerako erabilerak ez dira onartzen.

3. Aprobetxamendu tauletan eta hirigintza fitxetan adierazitako mugak kontuan hartuta, lehenengo solairuetan erabilera hauek baimentzen dira.

- Komunitate bizitokia, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badu, gehienez 180 m<sup>2</sup>-ko azalera badu.
- Lehenengo mailako jarduerak.
  - Hirugarren sektoreko erabilerak.

**Ostatu-establezimenduak:**

a) **Hotel-erabilerak:** komunitate bizitokiak dituen muga berak ditu.

- Apartamentu turistikoak, aterpetxeak eta

baldintza berak bete behar ditu.

- \_Komunitate ekipamenduko erabilerak:

a) Erabilera hauek daude baimenduta, bulego erabilerarako baldintza berberetan: ikaskuntzako, kirol jarduerakoa, administratiboa (zerbitzu publikoa eta osasun zerbitzua, laguntzako...). Salbuespen bakarra 10 HAn ezarritako laguntza erabilera da, erabilera hori dagokion hirigintza fitxako ezaugarrien arabera arautzen baita.

b) Kultur eta erlijio erabilera, jolas erabileraren baldintza berberetan.

Ez dira onartzen gainerako erabilerak eta jarduerak.

egoitza tertziarioak, egoitza komunitarioaren erabileraren muga berberekin.

- Erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE):

-

Erabilera turistikorako etxebizitza (ETE):

- \_Bizitegi-etxebizitzaren sarbide komun bera erabili ahal izango da.

- \_Nolanahi ere, solairu horretan erabilera turistikoko etxebizitzaren kopurua ezin izango da inoiz bizitegi-etxebizitzaren kopurua baino handiagoa izan.

b) Merkataritzako jarduerak (1. kategoriakoak), baldin eta ezaugarri hauek betetzen baditu: behe solairuko lokalaren jarduerarekin jabetza eta funtzio lotura izatea, lokal horretatik sartzeko sarbide zuzena eta eskusiboa izatea, lokal horrek gutxienez 100 m<sup>2</sup>-ko azalera izatea eta lehenengo solairuaren azalera handiagoa ez izatea.

c) Bulegoak, eta profesionalen bulegoak, gainerako etxebizitzetarako erabiltzen den sarbide bera badute, gehienez 250 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria badute. Azalera handiagoa badute, eraikinerako sarbide independentea behar du.

d) Jolas erabilera: Bakar-bakarrik "jolas elkarreak" badira eta behe solairuko lokal batetik sarbide independentea eta zuzena badute.

e) Erabilera soziokulturala: bulego erabilerarako baldintza berak bete behar ditu.

- \_Komunitate ekipamenduko erabilerak:

a) Erabilera hauek daude baimenduta, bulego erabilerarako baldintza berberetan: ikaskuntzako, kirol jarduerakoa, administratiboa (zerbitzu publikoa eta osasun zerbitzua, laguntzako...). Salbuespen bakarra 10 HAn ezarritako laguntza erabilera da, erabilera hori dagokion hirigintza fitxako ezaugarrien arabera arautzen baita.

b) Kultur eta erlijio erabilera, jolas erabileraren baldintza berberetan.

Ez dira onartzen gainerako erabilerak eta jarduerak.

#### **\_051. artikulua. Ganbaren eta tailatupearen erabilerako baldintzak.**

1. Ganbarak eta teilatupeak eraikinaren elementu teknikoak eta instalazioak eta etxebizitzako trastetegi gehigarriak jartzeko erabili behar dira (hau da, eraikinean bizi diren pertsonen tresnak biltzeko edo gordetzeko bakarrik).

Erregistroan banaezinak dira; beraz, elementu teknikoak eta instalazioak jartzekoak ezin dira banandu eraikinaren jabeen komunitatetik, ez eta trastetegiak eraikineko etxebizitzetatik ere, eta hala adierazita egon behar du notario aurreko obra berriaren deklarazioan, salerosketa eskriturretan eta jabetzaren erregistroan.

#### **\_051. artikulua. Ganbaren eta tailatupearen erabilerako baldintzak.**

1. Ganbarak eta teilatupeak eraikinaren elementu teknikoak eta instalazioak eta etxebizitzako trastetegi gehigarriak jartzeko erabili behar dira (hau da, eraikinean bizi diren pertsonen tresnak biltzeko edo gordetzeko bakarrik).

Erregistroan banaezinak dira; beraz, elementu teknikoak eta instalazioak jartzekoak ezin dira banandu eraikinaren jabeen komunitatetik, ez eta trastetegiak eraikineko etxebizitzetatik ere, eta hala adierazita egon behar du notario aurreko obra berriaren deklarazioan, salerosketa eskriturretan eta jabetzaren erregistroan.

2. Etxebizitza independentea izateko, azalera erabilgarriak %30-35eko maldan eta 1,50 metroko altueratik gora, gutxienez 40 m<sup>2</sup>-koa izan behar du.

Azalera txikiagoa badu, azpiko etxebizitzari edo etxebizitzei lotuta geldituko da eta erregistroan unitate bakarria izango da, hirigintza fitxan zehazten denez.

3. Etxebizitza nagusiarekiko erabilera independenteak izan ditzake: egoteko eremua, estudioa, irakurtzekoa eta aisialdirakoa eta abar. Gainera, etxebizitza nagusiarekiko komun independenteak izan ditzake, baldin eta jabeen komunitateko barne akordioekin kontraesanik sortzen ez bada. Akordio horiek bide zibiletik betearazteko aukera dago.

Espazio horietan, ez da onartuko jendea hartzeko edo jarraikortasunez pertsonak bizitzeko tokirik (negozioetarako lokalak, bulegoak...), txiki-txikiak izanik ere, ez eta IGOKA araudi barruko jarduerarik edo bizilagunei eragozpenik sor diezaikeen jarduerarik ere.

#### **095. artikulua. Erabilerari buruzko baldintza orokorrak.**

Ohiko erabilera: hirugarren sektorea, bulegoak, hotelak eta merkataritza.

11. artikuluan, C.1 epigrafean, deskribatutako baimendutako erabilerak:

- Jolas erabilerak.
- 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioaren erabilera, ezarritako salbuespenekin.
- Garaje eta aparkaleku erabilerak.
- Bizitegi erabilera.

2. Etxebizitza independentea izateko, azalera erabilgarriak %30-35eko maldan eta 1,50 metroko altueratik gora, gutxienez 40 m<sup>2</sup>-koa izan behar du.

Azalera txikiagoa badu, azpiko etxebizitzari edo etxebizitzei lotuta geldituko da eta erregistroan unitate bakarria izango da, hirigintza fitxan zehazten denez.

3. Etxebizitza nagusiarekiko erabilera independenteak izan ditzake: egoteko eremua, estudioa, irakurtzekoa eta aisialdirakoa eta abar. Gainera, etxebizitza nagusiarekiko komun independenteak izan ditzake, baldin eta jabeen komunitateko barne akordioekin kontraesanik sortzen ez bada. Akordio horiek bide zibiletik betearazteko aukera dago.

Espazio horietan, ez da onartuko jendea hartzeko edo jarraikortasunez pertsonak bizitzeko tokirik (negozioetarako lokalak, bulegoak...), txiki-txikiak izanik ere, ez eta IGOKA araudi barruko jarduerarik edo bizilagunei eragozpenik sor diezaikeen jarduerarik ere.

Espazio horiek ostatu-establezimenduei lotutako erabileretarako erabili ahal izango dira, baldin eta eraikin osoa erabilera horietarako erabiltzen bada.

Espazio horietan ez da aurreikusten erabilera turistikoko etxebizitzak (ETE) ezartzea, salbu eta lehen solairua ez diren goi-solairuetarako ezarritako baldintzak betetzen badira.

#### **095. artikulua. Erabilerari buruzko baldintza orokorrak.**

Ohiko erabilera: hirugarren sektorea, bulegoak, ostatua ostatu-establezimenduen eta merkataritza.

11. artikuluan, C.1 epigrafean, deskribatutako baimendutako erabilerak:

- Jolas erabilerak.
- 1. eta 2. kategoriako industria erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioaren erabilera, ezarritako salbuespenekin.
- Garaje eta aparkaleku erabilerak.
- Bizitegi erabilera.

#### **223. artikulua. Lehenengo xedapen iragankorra**

1. Aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartzen denean baimenduta dauden ostatu-establezimenduak ez dira hemen aurreikusitako zehaztapenetara egokitu behar, erabilera-taldea, salbu eta erabilera-taldea, modalitatea edo kategoria aldatu nahi badute.

2. Aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartu aurretik ezarritako erabilera turistikoko etxebizitzak (ETEak) ez daude hemen

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

aurreikusitako baldintzen mende, ostatu-ahalmena handitzekotan edo titulartasuna aldatzekotan izan ezik.

- \_Aurrekoa gorabehera, aldaketa honetan aurreikusitako antolamendua indarrean sartzen denetik urtebeteko epea ezartzen da, Zumaiako Udalaren aurrean egokitu eta egiaztatzeko aldatu den 009. artikuluan ezarritako baldintza operatiboak betetzen direla.
- \_Agindutako egokitzapena egin gabe adierazitako epea igaroz gero, etxebizitza erabilera turistikoko etxebizitza (ETE) gisa erabiltzeko gaitasuna automatikoki etengo da, eta, horren ondorioz, jarduera baliogabetuko da. Higiezina erabilera turistikoko etxebizitza (ETE) gisa ezartzeko, aldaketa honetan aurreikusitako antolamenduan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

## A.2.1. DOCUMENTO DE NORMATIVA URBANÍSTICA

### ESTADO VIGENTE

#### Artículo 009. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.

##### 1. Usos Residenciales.

Se establecen dos categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda y el Uso de Residencia Comunitaria.

Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidas en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendederos, jardines privados, etc.,...

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

Se excluyen del Uso Residencial en general el Uso de Garaje en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso residencial (vivienda y residencia comunitaria) deberá autorizarse de manera específica.

### PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

#### Artículo 009. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.

##### 1. Usos Residenciales.

Se establecen tres categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda, el Uso de Residencia Comunitaria y el Uso de habitaciones de vivienda particular para uso turístico.

Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidos en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendederos, jardines privados, etc.,...

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

Finalmente, se considera como uso complementario al residencial el supuesto de habitaciones de vivienda particular para uso turístico regulado en el artículo 54 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y desarrollado en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. Para su consideración dentro de esta categoría de usos urbanísticos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- \_La vivienda que oferta habitaciones particulares para uso turístico debe constituir el domicilio habitual y permanente de la persona que solicita estar en el registro, y en todo caso, deberá estar empadronado en la vivienda.
- \_Estar inscrita en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
- \_Tener permiso de primera ocupación como viviendas o cédula de habitabilidad.
- \_No podrán ofertarse más de tres habitaciones en alquiler.
- \_Deberá mantenerse para uso propio del residente o residentes de la vivienda, la siguiente superficie



mínima:

- ...25 m<sup>2</sup> (útiles), para el caso de una persona.
- ...33 m<sup>2</sup> (útiles) para el caso de dos personas.
- ...15 m<sup>2</sup> (útiles) por persona para tres o más personas.

- Deberá formularse comunicación previa de nuevo uso urbanístico.
- Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a alquiler.
- Si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a registrar la comunicación previa deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.
- La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de comunicación previa de nuevo uso urbanístico habilitado al efecto. En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa:
  - Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto.
  - Nota simple registral.
  - Modalidad alojativa.

En el caso de que no se cumplan las condiciones establecidas, la vivienda será considerada como actividad económica terciaria en la modalidad de vivienda para uso turístico (VUT).

Se excluyen del Uso Residencial en general el Uso de Garaje en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso residencial (vivienda y residencia comunitaria) deberá autorizarse de manera específica.

### 3. Usos Terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según el capítulo 3.4 del Título III de estas ordenanzas.

Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios.

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficina.
- Uso recreativo.
- Uso socio-cultural.
- Uso sanitario y asistencial.
- Usos terciarios diversos.

Se entiende por Uso Hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, hoteles, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartahoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al Hotelero se

### 3. Usos Terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según el capítulo 3.4 del Título III de estas ordenanzas.

Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios.

#### • Uso de alojamiento.

- Uso comercial.
- Uso de oficina.
- Uso recreativo.
- Uso socio-cultural.
- Uso sanitario y asistencial.
- Usos terciarios diversos.

Se entiende por Uso de alojamiento, las actividades asociadas al hospedaje o estancia de personas en establecimientos destinados a ese fin. No se incluyen entre ellas los albergues públicos o instalaciones de alojamiento, que se consideran como equipamientos

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

Los Usos Comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo —al por mayor o al por menor—, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería —bares, cafeterías, pubs y restaurantes—, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes. Asimismo, se considerarán asimilados a los Usos Comerciales las oficinas, las asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los Usos Terciarios Diversos y el equipamiento docente, institucional, de servicios públicos, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de Usos Comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

La implantación de los Usos Comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías.

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales, el uso de Garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados a estos usos deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso, por el planeamiento pormenorizado.

El Uso de Oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resultan compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

Los Usos Recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre de titularidad privada que, por sus fines, no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en los locales cerrados —gimnasios, piscinas y otros— los Parques Recreativos y Deportivos al aire libre.

comunitarios.

Los Usos de alojamiento se clasifican en dos modalidades:

- \_Establecimientos de alojamiento.
- \_Viviendas para uso turístico (VUT).

**Establecimientos de alojamiento:**

Tienen la consideración de establecimientos de alojamiento los que, de forma habitual y con carácter profesional, ofrecen, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada.

- \_Se entiende por alojamiento temporal el que se ofrece por un periodo consecutivo inferior a un año.

No se consideran establecimientos de alojamiento las actividades de alojamiento que tengan, con carácter exclusivo, fines institucionales, sociales, sanitarios, asistenciales, laborales, docentes o deportivos, y las que se desarrollen en el marco de los programas de la administración dirigidos a la infancia, juventud u otros colectivos necesitados de especial protección.

En lo que corresponde a la regulación operativa de los establecimientos de alojamiento, se remite a lo establecido en la ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco y legislación que la desarrolle, complemente o sustituya.

Se establecen las siguientes tipos de establecimientos de alojamiento:

- \_Usos hoteleros:

- \_Son instalaciones destinadas a dar servicio de alojamiento al público en general con o sin servicios complementarios. Se incluyen los establecimientos de hoteles, hostales, hoteles-apartamento, pensiones y otros establecimientos similares.
- \_Entre los usos anejos y auxiliares a los establecimientos hoteleros se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

- \_Apartamentos turísticos.

- \_Son apartamentos turísticos aquellos establecimientos integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño, salón-comedor y cocina, y que, ofertadas como conjuntos independientes y gestionadas bajo el principio de unidad de explotación empresarial, se destinan de forma profesional y habitual a proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

Los Usos Socios Culturales comprenden las diferentes manifestaciones comunitarias de la cultura tales como sociedades fotográficas, salas y talleres de pinturas, escultura, museos, etc.

Los Usos Sanitarios y Asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

Los Usos Terciarios Diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

- \_Se entiende por unidad de alojamiento las piezas independientes de un establecimiento de apartamentos turísticos que son utilizadas para uso exclusivo y privativo de las persona usuarias.

- \_Albergues:

- \_Se consideran albergues los establecimientos que ofrezcan o faciliten al público en general, de modo habitual y profesional y mediante precio, servicios de alojamiento en habitaciones por plaza, mayoritariamente en habitaciones colectivas o de capacidad múltiple, con o sin otros servicios complementarios de restauración. Se incluyen dentro de ese tipo de alojamiento turístico los establecimientos abiertos al público en general que se comercialicen como albergues turísticos (hostel).

- \_Se consideran habitaciones colectivas o múltiples aquellas cuya capacidad sea igual o superior a cuatro plazas.

- \_Residencias terciarias:

- \_Corresponde con actividades específicas de alojamiento temporal, transitorio o estacional para la realización de cursos o eventos relacionados con reuniones y encuentros para formación, terapias, yoga, religión, convivencia, meditación, naturalísticos y otras temáticas similares.
- \_Se incluyen en este tipo las hospederías cuando oferten servicios de alojamiento al público en general mediante contraprestación, entendiéndose por ellas, los establecimientos que formando parte de un santuario, convento o monasterio, destinan algunas de sus dependencias al servicio de alojamiento al público en general.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones operativas para su implantación:

- \_Estar inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
- \_Tener informe urbanístico de conformidad con la regulación de usos prevista en el planeamiento urbanístico general.
- \_En ningún caso podrá residir de forma estable y permanente persona alguna en los establecimientos de alojamiento turístico, lo que imposibilita el empadronamiento municipal en los mismos.
- \_En el caso de apartamentos turísticos:

- \_Deberán tener permiso de primera ocupación como vivienda o cédula de habitabilidad.
- \_Deberán aportar certificado del Registro de

Propiedad que el establecimiento en su conjunto y cada una de sus unidades de alojamiento, cualquiera que sea su propietario o propietaria, quedan afectos al uso turístico.

- ...Para considerarse una unidad de alojamiento como apartamento turístico, al menos un dormitorio y el salón-comedor deberán cumplir con las condiciones de luces y vistas exigidas al uso residencial.

### Vivienda para uso turístico (VUT)

Corresponde con las viviendas, cualquiera que sea su tipología, que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, siendo cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica, en condiciones de inmediata disponibilidad.

Los apartamentos turísticos particulares no integrados en una explotación empresarial podrán ser transformados en viviendas para uso turístico siempre que cumplan los requisitos establecidos en la legislación aplicable y regulación urbanística establecida.

En todo caso, las viviendas para uso turístico (VUT) deberán cumplir las siguientes determinaciones urbanísticas:

- ...Son siempre reguladas como uso compatible del uso residencial. De acuerdo con ello, la superficie a destinar como vivienda de uso turístico (VUT) se sujetará a los siguientes parámetros:
  - ...8% de la superficie total indicada en el Catastro de Gipuzkoa para las fincas destinadas a vivienda, en caso de ubicación en la Zona Centro definida en el plano O.12.
  - ...12% de la superficie total indicada en el Catastro de Gipuzkoa para para las fincas destinadas a vivienda, en caso de ubicarse fuera de la Zona Centro definida en el plano O.12.
- ...Si en el edificio ya existen previamente usos de alojamiento de cualquier tipo (establecimientos de alojamiento o viviendas para uso turístico), no podrán habilitarse nuevas VUT.
- ...El tamaño mínimo de la vivienda destinada a VUT será de 45 metros cuadrados útiles.
- ...Se respetaran las situaciones de sobre ocupación establecidas en el artículo 5.5 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cuanto al número de plazas a habilitar en las viviendas de uso

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

turístico (VUT).

- \_Solo las viviendas en régimen libre podrán ser transformadas en viviendas para uso turístico (VUT).
- \_Cuando se pretenda habilitar una vivienda de uso turístico (VUT) como consecuencia de la división de viviendas existentes, deberán cumplirse las condiciones de implantación establecidas con carácter general y habilitarse un acceso independiente respecto de las viviendas residenciales, salvo que la VUT se sitúe en planta primera.
- \_Cumplir los mismo requisitos técnicos exigibles a las viviendas residenciales.

También, deberán cumplirse las siguientes condiciones operativas:

- \_Deberán estar inscritas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi.
- \_No podrán tener ninguna persona residente empadronada ni ser residencia habitual.
- \_Deberán tener permiso de primera ocupación como vivienda o cédula de habitabilidad y ser aptas para el uso residencial de acuerdo con la normativa técnica aplicable.
- \_Deberá formularse comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada, sin perjuicio de la obligación de contar, en su caso, con las licencias o autorizaciones sectoriales adicionales necesarias, en particular las establecidas en la normativa turística.
- \_Se realizará una comunicación previa por cada inmueble que se destine a vivienda para uso turístico.
- \_Si se proyectaran obras en el inmueble, con carácter previo a registrar la comunicación previa deberá obtenerse la oportuna licencia de obras.
- \_La comunicación previa deberá emitirse en el modelo municipal de comunicación previa de nuevo uso urbanístico y de actividad clasificada turística habilitado al efecto. En la memoria deberá especificarse de manera clara y precisa:

- \_Identificación completa de la persona propietaria de la vivienda con especificación, como mínimo, de su nombre y apellidos, o denominación social en el caso de persona jurídica, Documento Nacional de Identidad o Número de Identificación Fiscal, domicilio, correo electrónico y teléfono de contacto.
- \_Nota simple registral.
- \_Modalidad alojativa.
- \_Número máximo de ocupantes. Se establecerá con los ratios de sobreocupación fijados en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Los Usos Comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo —al por mayor o al por menor—, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería —bares, cafeterías, pubs y restaurantes—, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes. Asimismo, se considerarán asimilados a los Usos Comerciales las oficinas, las asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los Usos Terciarios Diversos y el equipamiento docente, institucional, de servicios públicos, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de Usos Comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

La implantación de los Usos Comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías.

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales, el uso de Garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados a estos usos deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso, por el planeamiento pormenorizado.

El Uso de Oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resultan compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

Los Usos Recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre de titularidad privada que, por sus fines, no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en los locales cerrados — gimnasios, piscinas y otros— los Parques Recreativos y Deportivos al aire libre.

Los Usos Socios Culturales comprenden las diferentes manifestaciones comunitarias de la cultura tales como

#### 4. Usos Rurales y de Explotación del Litoral.

Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes categorías:

- \_Usos de Explotación Agropecuaria.
- \_Usos Forestales.
- \_Usos de Explotación del Litoral.

Los Usos de Explotación Agropecuaria comprenden los Usos Agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal) y los usos Ganaderos y de Producción Animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos modalidades:

- \_Los Usos de Explotación Agraria Comunes, que estarán constituidas por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnen los requisitos de dimensiones productivas mínimas exigidas por la legislación vigente. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la Administración Competente (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa) previamente a la solicitud de licencia para su implantación.
  - \_Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación; el almacenamiento de los productos de la misma y su transformación en origen en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción y se garantice la dependencia exclusiva de las materias primas obtenidas en la explotación agrícola de la que forman parte, así mismo queda comprendido el uso de agricultura intensiva (hortalizas, víveres, e invernaderos).

sociedades fotográficas, salas y talleres de pinturas, escultura, museos, etc.

Los Usos Sanitarios y Asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

Los Usos Terciarios Diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

#### 4. Usos Rurales y de Explotación del Litoral.

Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes categorías:

- \_Usos de Explotación Agropecuaria.
- \_Usos Forestales.
- \_Usos de Explotación del Litoral.
- \_Usos de agroturismo y casas rurales.

Los Usos de Explotación Agropecuaria comprenden los Usos Agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal) y los usos Ganaderos y de Producción Animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos modalidades:

- \_Los Usos de Explotación Agraria Comunes, que estarán constituidas por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnen los requisitos de dimensiones productivas mínimas exigidas por la legislación vigente. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la Administración Competente (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa) previamente a la solicitud de licencia para su implantación.
  - \_Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación; el almacenamiento de los productos de la misma y su transformación en origen en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción y se garantice la dependencia exclusiva de las materias primas obtenidas en la explotación agrícola de la que forman parte, así mismo queda comprendido el uso de agricultura intensiva (hortalizas, víveres, e invernaderos).

- Los Usos de Explotación Agraria No Profesionalizados, entre los cuales se incluirán las Explotaciones Agrarias que no reúnen los requisitos exigidos para ser considerados como Usos de Explotación Agraria Comunes. Como uso auxiliar se considera exclusivamente la guarda de aperos de labranza.

Entre los Usos Ganaderos y de Producción Animal Comunes se distinguen a su vez las siguientes variantes:

- Usos de Ganadería Extensiva constituidos por aquellas explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas dotadas de instalaciones de eliminación de residuos orgánicos.
- Usos de Ganadería y de Producción Animal Intensivos, constituidos por las explotaciones destinadas a la cría intensiva de todo tipo de animales en espacios cerrados. Entre ellos se considerarán como "Granjas" aquéllas que por su dimensión y características produzcan molestias significativas por emisión de olores y producción de residuos contaminantes. A tal efecto, para la implantación de este tipo de usos se solicitará informe vinculante al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia, además del cumplimiento de los requisitos específicos determinados en el Artículo 145 de estas Normas.

Los Usos Forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque así como las de preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, incluyendo la explotación del mismo dentro de los límites que dicho objetivo permita; se incluyen asimismo los usos auxiliares de los anteriores.

Los Usos de Explotación del Litoral comprenden las actividades de explotación de este tipo de recursos, vinculadas de forma necesaria al litoral y que requieran la ocupación temporal del territorio, siempre previo informe vinculante del Servicio de Costas o de la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, según el caso que se trate. Estas ordenanzas prohíben la explotación del litoral en el término municipal, por constituir un área de Interés Naturalístico y biológico de Entidad supramunicipal.

- Los Usos de Explotación Agraria No Profesionalizados, entre los cuales se incluirán las Explotaciones Agrarias que no reúnen los requisitos exigidos para ser considerados como Usos de Explotación Agraria Comunes. Como uso auxiliar se considera exclusivamente la guarda de aperos de labranza.

Entre los Usos Ganaderos y de Producción Animal Comunes se distinguen a su vez las siguientes variantes:

- Usos de Ganadería Extensiva constituidos por aquellas explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas dotadas de instalaciones de eliminación de residuos orgánicos.
- Usos de Ganadería y de Producción Animal Intensivos, constituidos por las explotaciones destinadas a la cría intensiva de todo tipo de animales en espacios cerrados. Entre ellos se considerarán como "Granjas" aquéllas que por su dimensión y características produzcan molestias significativas por emisión de olores y producción de residuos contaminantes. A tal efecto, para la implantación de este tipo de usos se solicitará informe vinculante al Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia, además del cumplimiento de los requisitos específicos determinados en el Artículo 145 de estas Normas.

Los Usos Forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque así como las de preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, incluyendo la explotación del mismo dentro de los límites que dicho objetivo permita; se incluyen asimismo los usos auxiliares de los anteriores.

Los Usos de Explotación del Litoral comprenden las actividades de explotación de este tipo de recursos, vinculadas de forma necesaria al litoral y que requieran la ocupación temporal del territorio, siempre previo informe vinculante del Servicio de Costas o de la Dirección de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, según el caso que se trate. Estas ordenanzas prohíben la explotación del litoral en el término municipal, por constituir un área de Interés Naturalístico y biológico de Entidad supramunicipal.

Los Usos de agroturismo y casas rurales corresponden con las actividades de alojamiento en el medio rural.

El agroturismo consiste en la prestación mediante precio de servicios turísticos de alojamiento con o sin restauración por parte de personas agricultoras y ganaderas en sus caseríos, integrados en una explotación agraria, por lo que se entiende como actividad complementaria y compatible con esta.



Son casas rurales aquellos establecimientos que, estando en el medio rural, ofrecen mediante precio un servicio de alojamiento, con o sin restauración, en edificios de arquitectura característica de la zona en que se ubican.

**Artículo 049. Condiciones de uso de locales de planta baja o entreplanta.**

1. Las plantas bajas podrán destinarse a usos residenciales exclusivamente en los casos así previstos en las fichas urbanísticas (vivienda, o residencia comunitaria), siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad especificadas en el artículo 54 a 59 de esta Normativa y por lo menos el cumplimiento del artículo 55.4a, se sitúe en Planta primera de espacio libre público o privado dadas las condiciones topográficas del municipio. Dichos usos no supondrán modificación sustancial de las NN.SS. por entenderse que no se produce incremento de volumen a los efectos del artículo 154 del R.P.L.S. Para el contexto global del municipio deberá realizarse un estudio específico que establezca una ordenanza reguladora municipal, en función de las distintas Áreas Urbanas.

Podrán destinarse a usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores.

2. Podrán dedicarse a usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiestas), de equipamiento comunitario, comercial y/o social, e industrial, siempre que sean actividades de 1.ª categoría con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establezcan y siempre que resuelvan sus accesos y comunicaciones independientemente de los generales del edificio.

3. Podrán implantarse usos de garajes colectivos según la ordenanza municipal siempre que se resuelva correctamente un único acceso desde la red viaria pública.

**Artículo 049. Condiciones de uso de locales de planta baja o entreplanta.**

1. Las plantas bajas podrán destinarse a usos residenciales exclusivamente en los casos así previstos en las fichas urbanísticas (vivienda, o residencia comunitaria), siempre que cumplan las condiciones de habitabilidad especificadas en el artículo 54 a 59 de esta Normativa y por lo menos el cumplimiento del artículo 55.4a, se sitúe en Planta primera de espacio libre público o privado dadas las condiciones topográficas del municipio. Dichos usos no supondrán modificación sustancial de las NN.SS. por entenderse que no se produce incremento de volumen a los efectos del artículo 154 del R.P.L.S. Para el contexto global del municipio deberá realizarse un estudio específico que establezca una ordenanza reguladora municipal, en función de las distintas Áreas Urbanas.

Podrán destinarse a usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores.

2. Podrán dedicarse a usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiestas), de equipamiento comunitario, comercial y/o social, e industrial, siempre que sean actividades de 1.ª categoría con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establezcan y siempre que resuelvan sus accesos y comunicaciones independientemente de los generales del edificio. En caso de usos terciarios de alojamiento, se observarán además las siguientes determinaciones:

- \_en los establecimientos de alojamiento (usos hoteleros, apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias), solo podrán situarse en planta baja servicios comunes. Así, las habitaciones y unidades de alojamiento de uso exclusivo y privativo de las persona usuarias, deberán situarse obligatoriamente en planta primera y superiores. Esta determinación es exigible tanto para el caso de implantación de establecimientos turísticos en edificios residenciales como no residenciales, y ello de acuerdo con la regulación establecida.
- \_Salvo que previamente existiese en planta baja una vivienda independiente, no podrán ubicarse viviendas para uso turístico (VUT) en planta baja. En caso de viviendas preexistentes dispuestas en planta baja y altura o viviendas unifamiliares, los dormitorios deberán situarse necesariamente en las plantas superiores.

3. Podrán implantarse usos de garajes colectivos según la ordenanza municipal siempre que se resuelva correctamente un único acceso desde la red viaria

#### **Artículo 050. Condiciones de uso de las plantas altas.**

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda.

2. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas, los siguientes usos en aquellas que no sean la primera planta.

- \_Residencia comunitaria, sin limitación de superficie, pero con accesos independientes de los generales del edificio.
- \_Actividades de 1.ª Categoría:

Usos Terciarios:

a) Uso Hotelero.

- \_Pensiones de hasta 180 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- \_Pensiones y hostales sin limitación de superficie pero con accesos independientes de los generales.
- \_Uso hotelero, en su uso exclusivo.

b) Oficinas, despachos y estudios profesionales vinculados a la propia vivienda.

- \_El resto de actividades quedan excluidas.

3. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas los siguientes usos en las plantas primeras.

- \_Residencia comunitaria, con acceso común al resto de viviendas y una superficie útil máxima de 180 m<sup>2</sup>.
- \_Actividades de 1.ª categoría:

Usos Terciarios

a) Uso hotelero: con las mismas limitaciones que el uso de residencia comunitaria.

b) Actividades comerciales (1.ª categoría), ligadas en propiedad y funcionalmente con la actividad de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local que deberá tener al menos una superficie útil de 100 m<sup>2</sup> y limitado a una superficie idéntica en primera planta.

c) Oficinas, despachos profesionales, con acceso común al de las viviendas y una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> útiles. Si excede de dicha superficie deberá contar con acceso independiente de los generales del edificio.

d) Uso recreativo: sólo en modalidad de "Asociaciones Recreativas" y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.

e) Uso socio-cultural: En las mismas condiciones que el uso de oficinas.

- \_Uso de Equipamiento Comunitario:

a) Uso docente, deportivo, administrativo, (servicio público y sanitario, asistencia, etc.) en las mismas condiciones que el uso de oficinas, a excepción del

#### **Artículo 050. Condiciones de uso de las plantas altas.**

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda.

2. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas, los siguientes usos en aquellas que no sean la primera planta.

- \_Residencia comunitaria, sin limitación de superficie, pero con accesos independientes de los generales del edificio.
- \_Actividades de 1.ª Categoría:

Usos Terciarios:

Establecimientos de alojamiento:

a) Usos Hoteleros.

- \_Pensiones de hasta 180 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- \_Pensiones y hostales sin limitación de superficie pero con accesos independientes de los generales.
- \_Uso hotelero, en edificio independiente.

- \_Apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias: podrán ubicarse siempre que exista o se habilite un acceso independiente al común utilizado por las viviendas y no existan viviendas residenciales en las plantas inferiores.

- \_En todo caso, las residencias terciarias se ubicarán preferentemente en edificio independiente.

Vivienda para uso turístico (VUT):

- \_Podrán ubicarse siempre que exista o se habilite un acceso independiente al común utilizado por las viviendas y no existan viviendas residenciales en las plantas inferiores.

b) Oficinas, despachos y estudios profesionales vinculados a la propia vivienda.

- \_El resto de actividades quedan excluidas.

3. Se autorizarán, sin perjuicio de las limitaciones así establecidas en los cuadros de aprovechamiento y fichas urbanísticas los siguientes usos en las plantas primeras.

- \_Residencia comunitaria, con acceso común al resto de viviendas y una superficie útil máxima de 180 m<sup>2</sup>.

- \_Actividades de 1.ª categoría:

Usos Terciarios

Establecimientos de alojamiento:

a) Usos hoteleros: con las mismas limitaciones que el uso de residencia comunitaria.

- \_Apartamentos turísticos, albergues y residencias terciarias con las mismas limitaciones que el uso de residencia

uso asistencial en el A.U.10. que se rige por las características específicas de la ficha urbanística correspondiente.

b) Uso cultural y religioso en las mismas condiciones que el uso recreativo.

- \_Quedan excluidas el resto de actividades y usos.

comunitaria.

Vivienda para uso turístico (VUT):

- \_Podrá utilizarse el mismo acceso común que las viviendas residenciales.
- \_En todo caso, el número de viviendas para uso turístico (VUT) habilitadas en este planta no podrá ser nunca superior al número de viviendas residenciales.

b) Actividades comerciales (1.ª categoría), ligadas en propiedad y funcionalmente con la actividad de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local que deberá tener al menos una superficie útil de 100 m<sup>2</sup> y limitado a una superficie idéntica en primera planta.

c) Oficinas, despachos profesionales, con acceso común al de las viviendas y una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> útiles. Si excede de dicha superficie deberá contar con acceso independiente de los generales del edificio.

d) Uso recreativo: sólo en modalidad de "Asociaciones Recreativas" y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.

e) Uso socio-cultural: En las mismas condiciones que el uso de oficinas.

- \_Uso de Equipamiento Comunitario:
  - a) Uso docente, deportivo, administrativo, (servicio público y sanitario, asistencia, etc.) en las mismas condiciones que el uso de oficinas, a excepción del uso asistencial en el A.U.10. que se rige por las características específicas de la ficha urbanística correspondiente.
  - b) Uso cultural y religioso en las mismas condiciones que el uso recreativo.
- \_Quedan excluidas el resto de actividades y usos.

**\_Artículo 051. Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas.**

1. Los desvanes y bajocubiertas se destinarán a la implantación de los elementos técnicos, instalaciones y trasteros anejos a las viviendas del edificio, destinados éstos exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

Serán inseparables, desde el punto de vista registral, de la comunidad de propietarios del edificio en el primer caso y de las viviendas del mismo en el segundo, debiendo constar así en la declaración notarial de obra nueva, y en las normas internas de la comunidad del edificio, escrituras de compra-venta y en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Podrán destinarse al uso de viviendas independientes siempre que su superficie útil, contada a partir de una altura de 1,50 m, en pendiente del 30-35%, sea mayor de 40 m<sup>2</sup> útiles.

**\_Artículo 051. Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas.**

1. Los desvanes y bajocubiertas se destinarán a la implantación de los elementos técnicos, instalaciones y trasteros anejos a las viviendas del edificio, destinados éstos exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

Serán inseparables, desde el punto de vista registral, de la comunidad de propietarios del edificio en el primer caso y de las viviendas del mismo en el segundo, debiendo constar así en la declaración notarial de obra nueva, y en las normas internas de la comunidad del edificio, escrituras de compra-venta y en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Podrán destinarse al uso de viviendas independientes siempre que su superficie útil, contada a partir de una altura de 1,50 m., en pendiente del 30-35%, sea mayor de 40 m<sup>2</sup> útiles.

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

En caso de no alcanzar la citada superficie mínima deberán quedar vinculadas a la vivienda o viviendas inferiores como una unidad registral indivisible y de acuerdo a la ficha urbanística.

3. Podrán destinarse a zonas de estancia independientes de la vivienda principal, estudios, zonas de lectura y esparcimiento, etc., pudiendo contar con aseos independientes de la vivienda principal, todo ello sin contradicción con los propios acuerdos internos entre la comunidad de propietario, que serán exigibles por la vía civil.

No se autorizan en estos citados espacios, locales de negocio, despachos, etc., que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, incluso en su más mínima expresión, ni actividades incluidas en el Reglamento de Actividades MINYP, ni aquellas que produzcan o sean susceptibles de producir molestias al vecindario.

**Artículo 095. Condiciones generales de uso.**

Uso característico: Terciario, oficinas, hotelero y comercial

Usos autorizados, los descritos en el artículo 11, epígrafe C.1:

- \_Usos Recreativos.
- \_Uso industrial 1.ª y 2.ª categoría.
- \_Usos de Equipamiento comunitario, con las excepciones establecidas.
- \_Uso de Garaje y aparcamiento.
- \_Residencial.

En caso de no alcanzar la citada superficie mínima deberán quedar vinculadas a la vivienda o viviendas inferiores como una unidad registral indivisible y de acuerdo a la ficha urbanística.

3. Podrán destinarse a zonas de estancia independientes de la vivienda principal, estudios, zonas de lectura y esparcimiento, etc., pudiendo contar con aseos independientes de la vivienda principal, todo ello sin contradicción con los propios acuerdos internos entre la comunidad de propietario, que serán exigibles por la vía civil.

No se autorizan en estos citados espacios, locales de negocio, despachos, etc., que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas, incluso en su más mínima expresión, ni actividades incluidas en el Reglamento de Actividades MINYP, ni aquellas que produzcan o sean susceptibles de producir molestias al vecindario.

Podrán utilizarse estos espacios para usos vinculados a los establecimientos de alojamiento solo en el caso de que la totalidad del edificio se destine a estos usos.

No se contempla en estos espacios la eventualidad de ubicar viviendas para uso turístico (VUT) salvo en el caso de que se cumplan las condiciones establecidas para las plantas superiores que no son la primera planta.

**Artículo 095. Condiciones generales de uso.**

Uso característico: Terciario, oficinas, alojamiento en la modalidad de establecimientos de alojamiento y comercial.

Usos autorizados, los descritos en el artículo 11, epígrafe C.1:

- \_Usos Recreativos.
- \_Uso industrial 1.ª y 2.ª categoría.
- \_Usos de Equipamiento comunitario, con las excepciones establecidas.
- \_Uso de Garaje y aparcamiento.
- \_Residencial.

**Artículo 223. Disposición transitoria primera**

1. Los establecimientos de alojamiento ya autorizados en el momento de la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación, no deben adaptarse a las determinaciones que aquí se prevén, excepto que quieran cambiar de grupo de uso, modalidad o categoría.

2. Las viviendas de uso turístico (VUT) habilitadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación, no están sometidas a las condiciones que aquí se prevén, excepto en el caso de que se produzca un incremento de la capacidad de alojamiento o cambio de titularidad.

- \_No obstante lo anterior, se establece el periodo temporal de un año a computar desde la entrada en vigor de la ordenación prevista en esta Modificación, para adaptarse y acreditar ante el

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
**ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO**

Ayuntamiento de Zumaia, el cumplimiento de las condiciones operativas establecidas en el artículo 009 modificado.

- \_El transcurso del periodo temporal antes indicado sin haberse producido la adaptación prescrita, determina la suspensión automática de la habilitación de la vivienda como vivienda de uso turístico (VUT), invalidándose como consecuencia de ello el ejercicio de la actividad. La nueva habilitación del inmueble como vivienda de uso turístico (VUT) exigirá el cumplimiento de las determinaciones prescritas en la ordenación prevista en esta Modificación.

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**  
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

### A.3. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN AZTERKETA

2/2006 Legearen 62. artikulua 1.f) puntuan ezartzen du ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa bat idatzi behar dela, plangintza orokorraren formulazioarekin batera. Ildo beretik doa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikulua ere.

Halaber, Lurzorua eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak honako hau ezartzen du 22.5 artikuluan:

*Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak, hirigintza-eraldaketakoak izan edo ez, antolatze eta gauzatzeko, memoria bat egin beharko da, bideragarritasun ekonomikoa ziurtatzeko, errentagarritasunari, kontserbatzeko legezko betebeharraren mugetara egokitzeari eta haren ondoriozko onuren eta kargen arteko oreka egokiari dagokienez, haren jardun-eremuan sartutako jabeentzat.*

Memoria honetako dagozkien ataletan adierazi den bezala, aldatetaren xedea ostatu-erabilerak arautzea da, bai eta udalerrian askatasunez ezartzeko hirigintza- eta erabileren bateragarritasun-baldintzak ezartzea ere. Horren arabera, izaera nagusiki arauemailea eta arautzailea du, eta ez da antolatzen ezta programatzen hirigintza-jarduketarik, ez eta urbanizazioko edo eraikuntzako esku-hartzerik ere, azterlan honetan haztatu daitezkeen eduki ekonomikoko eskubide edo betebehar jakin eta zehatzak sortzen dituztenik.

Ondorioz, ez da beharrezkoa errentagarritasunari eta eragin ekonomikoari buruzko azterketarik egitea, ez Udalaren edo beste administrazioaren baten herri-ogasanari dagokienez, ezta partikularrei eta ekimen pribatuari dagokienez ere.

### A.3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 62 de la Ley 2/2006 establece en el punto 1.f) la necesidad de redactar un estudio de viabilidad económico-financiera que acompañe la formulación del planeamiento general. En el mismo sentido se expresa también el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

También el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 22.5 lo siguiente:

*La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.*

Como ya se comentó en los apartados correspondientes de este Memoria, el objeto de la Modificación es el de regular los usos de alojamiento, así como la de establecer las condiciones urbanísticas y de compatibilidad de usos para su libre implantación en el Municipio. De acuerdo con ello, esta tiene un carácter eminentemente normativo y regulatorio, no ordenándose ni programándose actuaciones urbanísticas ni intervenciones de urbanización o edificatorias que devenguen derechos u obligaciones concretas y determinadas de contenido económico susceptibles de ponderarse en este estudio.

En consecuencia, no procede al caso realizar ningún análisis de rentabilidad e impacto económico, tanto en lo que respecta a la hacienda pública municipal o de otra administración, como en relación a los particulares e iniciativa privada.

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**  
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO



## A.4. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak honako hau ezartzen du 22.4 artikuluan:

4. *Hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke tresnen dokumentazioan ekonomia-jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.*

Aipatutako testu bateginak berak, 7.1 artikuluan, hirigintza-eraldaketako jarduketak ezarri eta definitzen ditu:

*“Lege honi dagokionez, hirigintza-eraldaketako jarduketatzat hartzen dira:*

*\_a) Urbanizazio-jarduketak, hots:*

*1) Urbanizazio berriko jarduketak, lurzoru-eremu bat landa-lurzoru izatetik lurzoru urbanizatu izatera pasatzea dakartenak, hartara, dagozkion azpiegitura eta zuzkidura publikoekin batera, partzela bat edo gehiago sortzeko, eraikigarriak edo erabilera bereizirako baliagarriak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak galdaturiko zerbitzuen sarearekin funtzionalki lotuak.*

*\_2) Lurzoru urbanizatuko eremu baten urbanizazioa eraberritzea edo berritzea xede dutenak, aurreko lerrokadan xedatutakoaren arabera.*

*\_b) Zuzkidura-jarduketak, halakotzat harturik bi baldintza hauek betetzen dituztenak: alde batetik, lurzoru urbanizatuko eremu bateko zuzkidura publikoak areagotzea izatea jarduketon xedea, hartara zuzkiduron proportzioa eraikigarritasun edo dentsitate handiagoaren edo eremuko partzela bati edo gehiagori hirigintza-antolamenduan esleitutako erabilera berrien arabera berregokitzeko, betiere eremuaren urbanizazioa erabat eraberritu edo berritu beharrik ez badute.”*

Aldaketaren xedean adierazitako hirigintza-araudiko artikulua eta eragindako dokumentazio grafikoa aldatzearen helburua da udalerrian ostatu-erabileren eta horien ezarpen- eta bateragarritasun-araubidea garatzea, plangintza orokorraren programazioan eta kudeaketan inolako ondoriozkarik ekarri gabe. Halaber,

## A.4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. establece en su artículo 22.4 lo siguiente:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El propio texto refundido mencionado, establece y define en su artículo 7.1 las actuaciones de transformación urbanística:

*“A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para ajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de este”*

La modificación de los artículos de la normativa urbanística indicados en el objeto de la Modificación, así como de la documentación gráfica afectada, pretende desarrollar la regulación de los usos de alojamiento y su régimen de implantación y compatibilidad en el Municipio, sin que ello conlleve ninguna implicación en la programación y gestión del planeamiento general. Igualmente, el contenido de la modificación en sí misma no afecta a actuaciones de transformación urbanística, dado que no implica obras de urbanización, bien sea

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
**ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO**

aldaketaren edukiak, berez, ez die eragiten hirigintza-eraldaketako jarduketei, ez baitakar urbanizazio-obrarik, ez berririk, ez lehendik dagoenaren eraberritza, eta ez du zuzkidura publikoak handitzeko jarduketarik programatzen ere. Era berean, aldaketaren edukiak ez du inolako eraginik sortzen egun dauden azpiegitura eta zerbitzu publikoetan.

Beraz, ondorioztatzen da proposatutako aldaketak ez duela inolako eragin ekonomikorik sortzen Udalaren edo beste administrazioen herri-ogasunean, ez baita proposatzen hirigintza-eraldaketako jarduketarik.

Era berean, aldaketa hau onartzeak ez du sortzen lehendik daudenez gain zerbitzu publiko gehiago abian jartzeko, emateko eta mantentzeko beharrik, eta, beraz, gai horri buruzko ebaluazio ekonomikorik ere ez da behar.

Azkenik, ekoizpen-erabilera lurzoruaren nahikotasunari eta egokitzapenari dagokionez, Aldaketak izaera produktiboko bizitegi-erabilera berriak udalerrian ezartzea ahalbidetzen du eta horien ezarpena antolatzen du. Horrek erabilera horien zuzkidura eta baldintzak hobetzea dakar.

nueva o reforma de la existente, así como tampoco programa actuaciones que pretendan incrementar las dotaciones públicas. De igual forma, el contenido de la modificación no genera impacto alguno en las infraestructuras y servicios públicos existentes.

Se concluye en consecuencia que la Modificación propuesta no genera ningún impacto económico sobre la hacienda pública municipal o de otra administración, dado que no se propone ninguna actuación de transformación urbanística.

De igual forma, la aprobación de esta Modificación no genera la necesidad de poner en marcha, prestar y mantener servicios públicos adicionales a los ya existentes, por lo que tampoco se precisa evaluación económica sobre esta cuestión.

Finalmente, en cuanto a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, la Modificación ordena y posibilita la implantación en el Municipio de nuevos usos de alojamiento de naturaleza productiva, lo que implica una mejora en la dotación y condiciones de estos usos.

## A.5. INGURUMEN-EBALUAZIOA

Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 1. artikulua ezartzen ditu ingurumenean ondorio esanguratsuak izan ditzaketen plan, programa eta proiektuen ingurumen-ebaluazioa gidatu behar duten oinarriak. Era berean, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 60. artikulua ezartzen duenez, "Ingurumen-ebaluazioko prozeduraren mende jarriko dira nahitaez ingurumenean eragin nabarmenak izan ditzaketen plan, programa eta proiektuak".

Orain gauzatu den aldaketak ingurumenean izan ditzakeen ondorio adierazgarriak ebazteko, 2023ko martxoaren 21ean, Zumaia Udalak ingurumen-txosten estrategikoa egiteko eskaera igorri zion Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saileko Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren Zuzendaritzari, ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean araututa dagoen ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozeduraren barruan.

2023ko apirilaren 21ean, egindako eskaerari erantzuteko txostena jaso zen Zumaia Udalean. Txosten horretan, honako hauek adierazi dira: ez dagoela eragin nabarmenik ingurumenean, ez dela beharrezkoa ingurumen-txosten estrategikoaren eskaera izapidetzea, eta, horren ondorioz, espediente artxibatzen dela. Zehazki, honako hau jakinarazi da:

## A.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Asimismo, el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi establece que "se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Al objeto de dirimir los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente del documento de Modificación ahora sustanciado, en fecha de 21 de marzo de 2023, se remitió por el Ayuntamiento de Zumaia a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, solicitud de emisión de informe ambiental estratégico en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con fecha de 21 de abril de 2023 se recibió en el Ayuntamiento de Zumaia informe de contestación a la solicitud efectuada, indicando en su parte resolutoria la inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, la innecesariedad de tramitar la solicitud de informe ambiental estratégico y como consecuencia de lo anterior, el archivo del expediente. Concretamente lo informado es lo siguiente:

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA  
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

EKONOMIAREN GARAPEN  
JASANGARRITASUN ETA INGURUMEN SAILA  
Ingurumen Jasangarritasuneko  
Sailburuordetza  
Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia  
Zirkularraren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO  
AMBIENTE  
Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental  
Dirección de Calidad Ambiental y Economía  
Circular

ZUMAIAKO UDALA

Erref./Ref.: EAES-587INET

**Gaia: Zumaia (Gipuzkoa) plangintzako arau subsidiarioen dokumentuaren aldaketaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua.**

**Asunto: Evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación del documento de Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia (Gipuzkoa).**

2023ko martxoaren 21ean, Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzan Zumaia Udalak bete du egindako espediente honi dagokion ingurumen-azterlan estrategikoa egiteko eskaera, ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean araututako ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozeduraren esparruan.

Con fecha 21 de marzo de 2023, se completó en esta Dirección de Administración Ambiental la solicitud del Ayuntamiento de Zumaia para la emisión del informe ambiental estratégico en relación con el expediente de referencia, en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Eskaera horri dagokionez, honako hau adierazten da:

En relación a dicha solicitud se expone lo siguiente:

- Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen hitzaurrean adierazten denez, lege horren betebeharr nagusia da ingurumenean eragin nabarmenak izan ditzakeen plan, programa edo proiektu orori ingurumen-ebaluazio egokia egitea.

- Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 1. artikuluan adierazten da lege horrek **ingurumenean ondorio esanguratsuak izan ditzaketen** plan, programa eta proiektuen ingurumen-ebaluazio arautu behar duten oinarriak ezartzen dituela.

Era berean, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legearen 60. artikulua ezartzen duenez, ingurumenean ondorio esanguratsuak izan ditzaketen plan, programa eta proiektuek eta horien aldaketek ingurumena ebaluatzeko prozedura bete beharko dute nahitaez.

- Aipatutako abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 5. artikuluan ingurumen-ebaluazioa honela definitzen da: a) **Ingurumen-ebaluazioa**: plan, programa eta proiektuek, onartu edo baimendu aurretik, ingurumenean dituzten edo izan ditzaketen ondorio esanguratsuak aztertzeko prozesua. Azterketa horretan, honako faktore hauek dituzten ondorioak sartzen dira: biztanleria, giza osasuna, flora, fauna, biodibertsitatea, geodibertsitatea, lurra, lurzorua, zorupea, airea, ura, klima, klima-aldaketa, paisaia, ondasun materialak, kultura-ondarea barne, eta aipatutako faktore guztien arteko elkarreragina.

b) **Inpaktu edo ondorio esanguratsua**: a) letran aipatutako faktore baten edo batzuen aldaketa iraunkorra edo iraupen luzekoa.

Era berean, Ingurumen Administrazioaren Legean **ingurumenaren gaineko eragin esanguratsu** gisa definitzen da (2.1.h artikulua): ingurumenaren kalitatearen edozein alderdiren garrantzi nabarmeneko aldaketa kaltegarria, bereziki iraunkorra edo luzea bada. Natura 2000 Sareko espazioen kasuan, efektu bat adierazgarritzat hartuko da tokian kontserbatu beharreko habitaten edo espezieen kontserbazio-egoera zahazten duten parametroak okertu baditzake edo, hala badagokio, lehengoratzeko zaildu badezake.

- En el preámbulo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se indica que obligación principal de dicha Ley es la de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan, programa o proyecto que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

- En el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se señala que "dicha ley establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos **que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente**". Asimismo, el artículo 60 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi establece que "se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente (...)".

- En el artículo 5 de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se define la evaluación ambiental como: a) "**Evaluación ambiental**": proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

b) "**Impacto o efecto significativo**": alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a).

Asimismo, en la Ley de Administración Ambiental se define como **efecto significativo sobre el medio ambiente** (artículo 2.1.h): alteración desfavorable de magnitud apreciable de cualquiera de los aspectos de la calidad del medio ambiente, especialmente si es de carácter permanente o de larga duración. En caso de los espacios Red Natura 2000, se considerará que un efecto es de carácter significativo si puede empeorar los parámetros que definen el estado de conservación de los hábitats o especies objeto de conservación en el lugar, o, en su caso, dificultar su restablecimiento.

Donostia – San Sebastián, 1 – 01010 Vitoria-Gasteiz

Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página. Documento hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazita lokalizatzailearen eta egoitza elektronikoaren bidez eskuragarri dagoena.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T4JDS-54PT  
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>  
SINATZAILE / FIRMANTE: JAVIER AGUIRRE ORCAJO | 2023/04/21 13:59:30

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA  
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO



Aurrekoa esanda, aurkeztutako dokumentazioan azaltzen diren alderdietako batzuk laburbiltzen dira:

Aldaketaren eremuak eta hedadurak Zumaiaiko plangintzako arau subsidiarioen bi dokumenturi eragiten die: Hirigintza Araudiaren 3. dokumentuari eta Antolamendu Planoaren 12. dokumentuari. Hirigintza-araudiaren 009, 049, 050, 051 eta 095 artikulua aldatzen dira, guztiak antolamendu xehatuaren mailakoak. Era berean, 223. artikulua (Lehenengo Xedapen Iragankorra) sartu da, eta O.12 antolamendu-planoa aldatu da, erdialdearen mugaketa barne; nolahi ere, antolamendu xehatuko zehaztapena da.

Ingurumen-dokumentu estrategikoak adierazten duenez, "sartu diren arau-aldaketek eragin ditzaketen inpaktuak identifikatu eta balioestean, kontuan hartu behar da turismo-erabilerarako ostatuei buruzko araudia aldatu eta txertatu besterik ez dela egin behar." Horregatik, testuinguru horretan, ez da uste aldaketak eragin zuzenik izango duenik natura-ingurunean edo paisaian; izan ere, aldaketaren ondorioak, oro har, udalerrian bizi diren pertsonen bizi-kalitatea hobetzera bideratuta daude, eta, bereziki, Zumaiaiko erdialdean. Hala ere, zeharka bada ere, eragina izan dezake natura-ingurunean; izan ere, udalerriarren karga-ahalmena erregulatzen lagun dezake, eta, ondorioz, udalerriarren natura-balio ohikoak arautzen, hala nola Algorri ingurua edo Santiago eta Itzurun hondartzak. Oro har, ez da aurreikusten Zumaiaiko turismo-erabilerako ostatuen aldaketei buruzko aldaketak eragin negatibo nabarmenik izango duenik ingurumenean. Aitzitik, Arau Subsidiarioen aldaketak sor ditzakeen ondorioak positibotzat jotzen dira nagusiki. (...)

Aurreko paragrafoetan adierazitakoa ikusita, eta aurkeztutako dokumentaziotik ondoriozta daitekeenez, planteatutako aldaketak, ingurumen-dokumentuan zaratarekin, hondakinen sorrerarekin eta baliabideen kontsumoarekin lotutako eragin orokorrak adierazten dituen arren (lehendik daudenak ez dira handitzen), ez du ingurumen-eragin negatiborik ingurumenean, araudiaren idazketan aldaketa bat baita. Ez dugu ahaztu behar dagoen araudiaren aldaketa bat dela, eta aldaketa hori gauzatu ondoren, gaur egun gertatzen diren ondorioak ez direla modu negatiboan areagotzen, espediente honen xede den aldaketa gauzatu gabe. Are gehiago, kasu batzuetan gertatuko diren ondorioak onuragarriak dira ingurumenerako.

Aurreko paragrafoetan garatu denaren bilduma eginez, eta aurkeztutako dokumentazioan jasotzen den bezala, honako hau nabarmendu behar da: Aurkeztutako plana indarreko araudi baten egokitzapena da, eta, beraz, ingurumen-ebaluzioa planaren jarduketan bidez planteatutako etorkizuneko egoera indarreko araudian aurreikusitako egungo egoeraren aurrean ebaluatzean baino ez da zentratu behar. Ingurumen-ebaluzioa plan eta programak onetsi edo abian jartzeko prozedurarekiko administrazio-prozedura instrumentala da, hain zuzen ere, ingurumenean planek eta programek eragin ditzaketen ondorio adierazgarriak aztertzen ditu. **Aurkeztutako planean ez dira deskribatu planaren bidez garatu diren jarduketak eta, hori dela**

Dicho lo anterior, se resumen alguno de los aspectos que se describen en la documentación presentada junto a la solicitud:

El ámbito y extensión de la Modificación afecta a dos documentos de las NNSS de planeamiento de Zumaia: Documento 3 de la Normativa Urbanística y Plano de Ordenación O.12.

Se modifican los artículos 009, 049, 050, 051 y el 095 de la normativa urbanística, todos ellos con rango de ordenación pormenorizada. Asimismo, se incluye el artículo 223 "Disposición transitoria primera" y se modifica el Plano de Ordenación O.12, incluyendo la delimitación de la zona centro que, en todo caso, es una determinación de ordenación pormenorizada.

El documento ambiental estratégico señala que "en la identificación y valoración de los posibles impactos, derivados de los cambios normativos que se introducen, es preciso tener en cuenta que se trata tan solo de la modificación e incorporación de normativa relativa a los alojamientos para uso turístico."

Por ello, en este contexto, no se considera que la modificación pueda tener impactos directamente en el medio natural o sobre el paisaje, ya que los efectos de la modificación están dirigidos, en general, a la mejora de la calidad de vida de las personas residentes en el municipio, y especialmente, en el centro de Zumaia. No obstante e indirectamente, podría tener alguna repercusión sobre el medio natural, ya que puede contribuir a regular la capacidad de carga del municipio y en consecuencia, de sus valores naturales más frecuentados como el entorno de Algorri o las playas de Santiago e Itzurun.

En general, no se prevé que la modificación relativa a los cambios respecto a los alojamientos de uso turístico en Zumaia vaya a producir efectos negativos destacables sobre el medio ambiente. Por contra, los efectos que la modificación de las NNSS pueda generar se identifican como eminentemente positivos. (...)

A la vista de lo señalado en párrafos anteriores, y tal y como cabe deducir de la documentación presentada, la modificación planteada, a pesar de que el documento ambiental señala unos efectos genéricos relacionados con el ruido, generación de residuos y consumo de recursos (que no aumentan los ya existentes), no tiene efectos ambientales negativos sobre el medio ambiente, puesto que se trata de un cambio en la redacción de la normativa. No debemos olvidar que se trata de una modificación la normativa existente, la cual, y tras ejecutarse, no aumenta de forma negativa los efectos que se producen en la actualidad sin llevar a cabo la modificación objeto de este expediente. Es más, en algunos casos los efectos que se producirán son beneficiosos para el medio ambiente.

Haciendo una recopilación de lo que se ha desarrollado en los anteriores párrafos, y tal como se recoge en la documentación presentada, cabe destacar que:

El plan presentado es una adaptación de una normativa vigente, y por tanto, la evaluación ambiental solamente debe centrarse en evaluar la situación futura planteada a través de las actuaciones del plan frente a la situación actual prevista en la normativa vigente.

La evaluación ambiental es un procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de adopción de planes y programas, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de los planes, programas y proyectos, **no se han descrito actuaciones que derivan del plan que puedan causar efectos**

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA  
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO



eta, ezin izan dira zehaztu plana egikaritzean ingurumenean izan ditzakeen eraginak, beraz ezin da ebaluatu

Aurreko apartatua ikusita, ondoriozta daiteke **ingurumenean eragin esanguratsurik ez duten planak, programak eta proiektuak ez daudela abenduaren 9ko 21/2013 Legearen aplikazio-eremuaren barruan**, eta, ondorioz, ez daudela 6. artikuluan adierazitako kasu bakar batean ere, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren aplikazio-eremua definitzen baitu; izan ere, ebaluazioak ingurumenean ondorio esanguratsuak izatea edo egon daitezkeela esan nahi du, Legeak behin baino gehiagotan adierazten duen bezala. Era berean, ulertu behar da ez daudela jasota abenduaren 9ko 10/2021 Legearen aplikazio-eremuan.

Beraz, Zumaiaiko plangintzako arau subsidiarioen dokumentuaren aldaketatik eratorritako ekintzarik ez dagoenez ingurumenean eragin adierazgarririk izan dezakeenik, ez da bidezkoa ingurumen-txosten estrategikoaren eskaera izapidetzea eta espedientea artxibatu egiten da.

Besterik gabe, adeitasunez agurtzen zaituztet.

Vitoria-Gasteizen, sinatzen den egunean.

significativos sobre el medio ambiente, con lo que no es posible la evaluación.

Podría concluirse a la vista de todo lo anterior que, **los planes, programas y proyectos que no tienen efectos significativos en el medio ambiente, no están dentro del ámbito de aplicación** de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y, consecuentemente, tampoco se encuentran en ninguno de los supuestos señalados en el artículo 6 que define el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica, ya que, la evaluación implica la existencia o posible existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, tal y como lo indica la Ley en reiteradas ocasiones. De la misma manera ha de entenderse que no están recogidos en el ámbito de aplicación de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre.

Por todo ello, puesto que no existen acciones derivadas de la Modificación del documento de Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia que puedan producir efectos significativos sobre el medio ambiente, no procede tramitar la solicitud de informe ambiental estratégico y procede al archivo del expediente.

Sin otro particular, les saluda atentamente.

En Vitoria-Gasteiz, a la fecha de la firma.

DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR  
INGURUMEN KALITATEAREN ETA EKONOMIA ZIRKULARRAREN ZUZENDARIA

Fdo. electrónicamente/ Elektronikoki Itza.: Javier Agirre Orcajo

## A.6. HERRITARREN PARTAIDETZA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 8. artikulua, "Herritarren parte-hartzearen printzipioa" deritzona, honakoa ezartzen du:

1.– Hirigintzaren antolamendua egin, izapidetu, onartu eta egikaritzekoan, ahal den laguntza eta erraztasun guztia eskainiko da pertsona fisikoek eta juridikoek parte hartzen parte hartzeko era guztien bidez; betiere, legean berariaz aurreikusita dauden pertsonen parte-hartzea bermatu beharko da.

2.– Parte-hartzearen printzipio horrek eskubide hauek dakartza berarekin:

a) Plangintza izapidetzeko eta egikaritzeko prozeduretan eta hirigintzako diziplinari dagozkion prozeduretan interesatu gisa agertzeko eskubidea, horretarako legitimazio berezirik egiaztatu beharrik gabe.

b) Herri-administrazio eskudunen artxiboetan dauden agiriak ikusi eta haien kopia eskuratu ahal izateko eskubidea, kasuan kasuko herri-administrazioak erabakitako eran eta legeetan oro har ezarritako mugekin ez besterekin.

c) Legitimazio berezirik behar izan gabe, bidezko diren akzioak erabili ahal izatea, hala administrazio-bidean nola auzi-bidean, herri-administrazioei nahiz subjektu pribatuei hirigintzako legeria eta plangintza bete dezaten exijitzeko.

Agiria jendaurrean jartzeari dagokionez, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25. artikulua, "Publikotasuna eta eraginkortasuna hirigintzaren kudeaketa publikoan" deritzona, honakoa ezartzen du:

1. Lurralde-antolamenduko eta hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko tresna guztiek, onurak eta kargak banatzeko direnak barne, eta administrazio eskudunak xede horrekin izenpetuko dituen hitzarmenek, informazio publikoaren izapidea jarraitu behar dute gai horretako legeriak ezartzen duen eran eta epean, zeina inoiz ezin izango baita administrazio-prozedura erkideari buruzko legerian galdatzen den gutxienekoa baino laburragoa, eta legeek zehazten duten forman eta edukiarekin argitaratu beharko dira.

2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna guztien behin betiko onespren-erabakiak dagokion aldizkari ofizialean argitaratuko dira. Tresna horietan biltzen diren arau eta ordenantzei dagokienez, aplikagarri den legeriak aginduko du.

3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboak ekarri beharko du:

a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.

b) Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-antolamendua edo hirigintza-planak

## A.6. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, establece en su Artículo 8. – Principio de participación ciudadana, lo siguiente:

1.– La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.

2.– El principio de participación comportará el derecho a:

a) Comparecer como interesado, sin necesidad de acreditar legitimación especial, en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.

b) Acceder y obtener copia, en la forma que se determine por cada administración pública de la documentación que obre en los archivos de las administraciones públicas competentes, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.

c) Ejercer en vía administrativa y judicial, sin necesidad de legitimación especial, las acciones pertinentes para exigir de las administraciones públicas y de los sujetos privados el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanística.

En lo que respecta a la exposición pública del documento, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece en su artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística lo siguiente:

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

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

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

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

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

*exekutatzeko zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena.*

4. *Administrazio publiko eskudunek bide telematikoa bultzatuko dute indarrean dauden lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnen edukia eta haien informazio publikoa ematen delako iragarpena publiko egiteko.*

Era berean, 2/2006 Legearen 9. artikuluan, "Jendaurreko informazioaren printzipioa" deritzona, 3. puntuan, honakoa ezartzen da: "Plangintzaren agiriak izapidetzerakoan, udalek jendurrean ezagutaraziko dituzte agiri horien edukiak, egitasmoak eta aurreikuspenak. Horretarako, egungo egoera eta etorkizuneko plangintzaren zehaztapenek aurreikusten duten irudia adierazi eta alderatuko dituzte, informazio-tresna batzuen bidez."

Halaber, emakumeen eta gizonen berdintasunerako martxoaren 22ko 3/2007 Lege Organikoak honakoa ezartzen du 31. artikuluan, "Lurralde-antolamenduaren eta etxebizitzaren hiri-politiken" deritzonaren, 3. atalean: "Administrazio publikoek kontuan hartuko dute genero-ikuspegia hiria diseinatzerakoan, hiri-politikan eta hirigintza-plangintza zehazterakoan eta egikaritzean. Horretarako, erabiliko dira bereziki herritarrek parte hartzea eta gardentasuna sustatzen eta bultzatzen dituzten mekanismoak zein tresnak."

2/2006 Legearen 84. artikuluan, "Plangintza eta hirigintza-tresnak egitea" deritzona, 4. atalean dio: "Hirigintzako plana edo tresna egiteko akordioan, edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioan izapideak egiteko aurkeztutakoa onartzeko izapidean, berariaz zehaztuko da, batetik, zein neurri eta jarduketara abiarazi behar diren administrazioen arteko koordinazioa sustatzeko eta, bestetik, zein den plana edo tresna egin, izapidetu eta onartzeko prozesuan herritarrek parte hartzeko izango duten programa".

Hala ere, lege horren 108. artikulua, Herritarren Partaidetzarako Programa aipatzen duenak, egiturazko plangintza orokorraren esparruan egiten du.

*Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerraren ezaugarrietan oinarrituko da, eta herritarrek eta elkarteek planaren taxuketan behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jasoko ditu.*

Ilido beretik doa lurraldea-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 3.1 artikulua ere.

*intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

4. *Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.*

Así mismo, la Ley 2/2006 establece en su Artículo 9. – Principio de información pública, en el punto 3, que "En la tramitación de los documentos de planeamiento, los ayuntamientos procurarán la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante instrumentos de información indicativos y comparativos del estado actual y la imagen futura prevista por sus determinaciones."

Así mismo, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, establece en su Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, en el apartado 3, que "Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

Según recoge la Ley 2/2006 en su Artículo 84.– Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos, dentro del apartado 4, "En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación."

No obstante, el artículo 108 de la citada ley, que hace referencia al Programa de Participación Ciudadana, lo hace en el marco del planeamiento general estructural.

*El acuerdo municipal de inicio de la formulación, modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración.*

En el mismo sentido se expresa también el artículo 3.1 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.



ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
**ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO**

Adierazi den bezala, aldaketa honek izaera xehatua du. Beraz, ez da beharrezkoa herritarrek parte hartzeko programarik formulatzea, eta informazio- eta partaidetza-mekanismoak hirigintza-legerian onartzeko izapideak egiteko aurreikusitakoak dira.

Aurrekoa gorabehera, Udalaren Osoko Bilkurak, 2021eko ekainaren 24an egindako ohiko bilkuran, Zumaia Plangintzako Arau Subsidiarioen aldaketa hau egitea eta idaztea onartzearekin batera, herritarren partaidetzarako programa onartu zuen, eta programa hori bertan ezarritako edukiaren arabera garatu da, partaidetza-dinamika desberdinen bidez. Horiei esker, ekimen hau ezagutu ahal izan da, eta azkenean dokumentu honetan jaso eta islatu diren hirigintza-baldintzak eztabaidatu eta zehaztu ahal izan dira. Eranskin gisa, egindako partaidetza-prozesu horri buruzko txostena jaso da. Bertan, egindako ekintzak, izandako iritziak, bai eta dokumentu hau idazteko kontuan hartu diren ondorio eta arautze-irizpide nagusiak jasotzen dira.

Como se ha indicado, esta Modificación tiene carácter pormenorizado por lo que no se precisa formular programa de participación ciudadana, siendo los mecanismos de información y participación los previstos en la legislación urbanística para el trámite de su aprobación.

No obstante lo anterior, el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 24 de junio de 2021, junto con la aprobación de elaborar y redactar la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia, aprobó el programa de participación ciudadana, y el mismo se ha ido desarrollando de acuerdo al contenido establecido en el mismo mediante diferentes dinámicas participativas, que han posibilitado el conocimiento de esta iniciativa, el debate y concreción de las condiciones urbanísticas que finalmente son recogidas y plasmadas en este documento. Se adjunta como anexo el informe del citado proceso participativo realizado, que incluye las acciones realizadas, las opiniones habidas, así como las principales conclusiones y criterios de regulación que se han tenido en cuenta para redactar el presente documento.

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**  
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

## A.7. GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA

### A.7.1. SARRERA

Zumaiako egungo Udal Plangintzako b) motako Arau Subsidiarioak 2004. urtean onartu ziren. Geroztik, Arau Subsidiarioen 6 aldaketa egin eta behin betiko onetsi dira. Hala, 2020. urtean Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko lanak hasi ziren.

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeak ezarritakoaren arabera, euren arauak garatzerakoan eta aplikatzerakoan euskal herri-administrazioek eraginkortasunez izango dute kontuan emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzearen helburua. Horretarako, administrazioak aztertu beharko du onartu nahi den arauan aurreikusitakoak emakumeen eta gizonen arteko ezberdintasunak ezabatzeko edota horien arteko berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean eragin positibo edo negatiborik izango ote duen.

Zentzu horretan, Genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzeko eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko, abuztuaren 21eko, 40/2012 Ebazpenak ezartzen du lege-edo arautegi-maila duten arau juridikoen proiektuek generoaren arabera eraginari buruzko txostenarekin batera joan behar dutela.

Aipatutako araudia kontuan hartuta, ondorengo orrialdeetan turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamendurako Zumaiako plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren Aldaketaren Generoaren arabera eraginari buruzko txostena jaso da. Txosten hori 40/2012 Ebazpenaren I. eranskinean jasotako edukietan oinarrituz egituratu da eta, era berean, kontuan hartu da Emakundek 2013an argitaratutako "Generoaren Araberako Eraginaren Aurretiazko Ebaluazioa. Toki-erakundeetan ezartzeko prozesuaren eta ezarpenerako tresnen azalpen-gida".

### A.7.2. HELBURUA

Txosten honen xedea da turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamendurako Zumaiako plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren Aldaketaren generoaren arabera eraginaren aurretiazko ebaluazioa egitea, bai eta, ebaluazio horren arabera, emakumeen eta gizonen arteko

## A.7. INFORME DE IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

### A.7.1. INTRODUCCIÓN

Las actuales Normas Subsidiarias de tipo b) del Planeamiento Municipal de Zumaia fueron aprobadas en el año 2004. Desde entonces se han aprobado definitivamente 6 modificaciones de las Normas Subsidiarias. En el año 2020 se iniciaron los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

Según la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, las administraciones públicas vascas han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de sus normas. Para ello, la administración ha de analizar si la actividad proyectada en la norma que se pretende aprobar puede afectar positiva o negativamente en el objetivo general de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

En este sentido, la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, establece la necesidad de acompañar los proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento del pertinente Informe de Impacto en Función del Género.

Teniendo en cuenta la normativa mencionada, en las siguientes páginas se presenta el Informe de Impacto en función del Género de la Modificación del documento de Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia relativa a la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico en el municipio. Este informe se estructura atendiendo al contenido establecido en el Anexo I de la Resolución 40/2012 y se tiene en cuenta el documento "Evaluaciones Previas del Impacto en función del Género. Guía explicativa del proceso y herramientas diseñadas para su implantación en las Entidades Locales" publicado en el año 2013 por Emakunde.

### A.7.2. OBJETO

El objeto de este informe es la Evaluación Previa del Impacto en función del Género (EPIG) de la Modificación del documento de Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia relativa a la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico en el municipio., así como la incorporación, en

desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzea ere.

función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

### A.7.3. ERREFERENTZIAZKO ARAU-ESPARRUA

Beren interesa eta garrantziagatik, gaiarekin lotuta dauden ondorengo lege edo planak nabarmendu behar dira:

- 4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasuna lortzeko eta emakumeen kontrako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legea.
- 3/2007 Lege Organikoa, martxoaren 22koa, Emakume eta Gizonen Berdintasun eragingarriko
- Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 20.1.c artikulua.
- 40/2012 Ebazpena, abuztuaren 21ekoa, Jauraritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrekiko Harremanetarako zuzendariarena; honen bitartez, Jauraritzaren Kontseiluaren Erabakia, genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzekoa eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzkoa, argitara dadila xedatzen da.
- Emakume eta Gizonen Berdintasunerako VII. Plana, Gobernu Kontseiluak 2018ko ekainaren 19an onetsia.
- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen (LAGen), aplikatzeko arauen 30. artikulua.
- 2/2015 Foru Araua, martxoaren 9koa, emakumeen eta gizonen berdintasunerako.
- Gipuzkoan emakumeen aurkako indarkeriari aurre egiteko Aurre! I. Foru Plana.
- Gipuzkoako kontziliario erantzunkiderako Foru Plana.
- Emakumeen eta gizonen berdintasunerako III. Foru Plana Gipuzkoan (2020-2023).
- Zumaia emakumeen eta gizonen Berdintasunerako IV. Plana

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeak, 18.1 artikuluan honakoa ezartzen du: *“Arauk garatu eta aplikatzerakoan, bai eta planak, programak eta politika publikoak, diru-laguntzen programak eta administrazio-egintzak formulatzeko beste tresna batzuk garatu eta aplikatzerakoan ere, euskal herri-aginteez modu aktiboan izango dute kontuan emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzearen helburua”.*

Hala, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak ezartzen du genero-

### A.7.3. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

Por su interés y repercusión se deben destacar las siguientes leyes o planes con relación en la materia:

- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y para vidas libres de violencia machista.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres.
- Artículo 20.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres».
- VII Plan para la Igualdad de Mujeres y Hombres para la XI Legislatura, aprobado en Consejo de Gobierno el 19 de junio de 2018.
- Artículo 30 de las Normas de Aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio.
- Norma Foral 2/2015, de 9 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres.
- III Plan Foral para la igualdad de mujeres y hombres en Gipuzkoa (2020-2023).
- IV Plan para la Igualdad de mujeres y hombres de Zumaia.

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres establece, en su artículo 18.1, que *“los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionales y de los actos administrativos”.*

Así, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la perspectiva de género deberá tenerse en cuenta en la ordenación de los usos del suelo:

*“Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.*

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en*

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

ikuspegia kontuan hartu beharko dela lurzorua erabileren antolamenduan:

– 20. artikulua. Lurzorua erabiltzeko oinarritzko irizpideak.

1. Atariko tituluan eta I. tituluan, hurrenez hurren, adierazitako printzipioak, eskubideak eta betebeharrak gauzatzeko, herri-administrazioek, eta, bereziki, lurralde- eta hirigintza-antolamendua arloan eskumena dutenek, honako hauek bete beharko dituzte:

...

c) Genero-ikuspegia kontuan hartuta, lurzorua erabileren antolamenduan printzipio hauek kontuan hartzea: irisgarritasun unibertsala, mugikortasuna, eraginkortasun energetikoa, ur-horniduraren bermea, arrisku naturalen eta istripu larrien prebentzioa, kutsaduraren aurkako prebentzioa eta babesa, eta horiek osasunean edo ingurumenean dituzten ondorioak mugatzea.

Era berean, Lurralde Antolamendua Gidalerroek (LAG) genero-ikuspegia lurraldearen antolamendua edo hirigintza eremua gaitzen duen baina lurralde- eta hirigintza-plangintzak bere edukian sartu beharreko zeharkako gaitzat hartzen dute. Hala, 30. artikuluan, genero-ikuspegiaren arloko zenbait jarraibide ezarri dira.

Generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna bultzatzeko neurriak hartzeko jarraibideak Gobernu Idazkaritzako zuzendariaren abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenean jasota daude. Jarraibide horiek generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteari eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko jarraibideetan daude jasota, eta Jaurkitzearen Idazkaritzako zuzendariaren abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenean jasota daude.

#### A.7.4. ARAU-PROIEKTUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA

##### ARAU-PROIEKTUAREN IZENA

Zumaiako plangintza Arau Subsidiarioen dokumentuaren Aldaketa, udalerriko turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamenduari dagokionez.

##### SAIL ETA ZUZENDARITZA SUSTATZAILEA

Zumaiako Udala.

PROIEKTUAREKIN EDO PROPOSAMENAREKIN ZERIKUSIA DUTEN BESTE ARAUAK, PLANAK, ETAB.

- 7/2015 Legegintza Errege Dekretua, urriaren

particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

...

c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

Asimismo, las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), consideran la perspectiva de género como una de las cuestiones transversales que sobrepasan el campo de la ordenación del territorio o del urbanismo, pero que el planeamiento territorial y urbanístico han de incorporar en su contenido. Así, en su artículo 30, establecen una serie de Directrices en materia de perspectiva de género.

Las pautas a seguir para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, se indican en las *Directrices sobre la realización de la Evaluación Previa del Impacto en función del Género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres*, recogidas en la *Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres»*.

#### A.7.4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA

##### DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE NORMA

Modificación del documento de Normas Subsidiarias de planeamiento de Zumaia relativa a la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico en el municipio.

##### DEPARTAMENTO Y DIRECCIÓN QUE LO PROMUEVE

Ayuntamiento de Zumaia.

OTRAS NORMAS, PLANES, ETC. RELACIONADOS CON EL PROYECTO O PROPUESTA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre,

30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena (EAO, 261. zk., 2015/10/31).

- 2/2006 Legea, \_ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa (EHAA, 138. zk., 2006/07/20).
- \_105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa (EHAA, 118. zk., 2008/06/23).
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, \_hirigintzako estandarrei buruzko (EHAA, 143. zk., 2012/07/23).
- \_46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen (EHAA, 63. zk., 2020/03/31).
- \_13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena (EHAA, 152. zk., 2011/08/2016).
- \_101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzetara eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa (EHAA, 143. zk., 2018/07/26).
- \_198/2013 Dekretua, apirilaren 16koa, apartamentu turistikoak arautzen dituen (EHAA, 94. zk., 2013/05/17).
- 128/2019 Dekretua, uztailaren 30ekoa, zeinaren bidez behin betiko onesten baitira Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidaleroak.
- 32/2006 Dekretua, otsailaren 21ekoa, Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana behin betiko onartzen duena.
- 132/2018 Dekretua, irailaren 18koa, zeinaren bidez behin betiko onartzen baita Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) eremu funtzionalaren lurralde-plan partzialaren 2. aldaketa, paisaiaren zehaztapenei buruzkoa.

por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, 2015/10/31).

- \_Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV nº 138, 2006/07/20).
- \_Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV nº 118, 2008/06/23).
- \_Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (BOPV nº143, 2012/07/23).
- \_Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística (BOPV nº 63, 2020/03/31).
- \_Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo (BOPV nº 152, 2016/08/11).
- \_Decreto 101/2018 de 3 de julio de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico (BOPV nº 143, 2018/07/26).
- \_Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos (BOPV nº 94, 2013/05/17).
- Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta).
- Decreto 132/2018, de 18 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente la 2.ª modificación del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta), relativa a las Determinaciones del Paisaje.

#### ARAU-PROIEKTUAREN HELBURU OROKORRAK

- Udalerriko plangintza orokorraren hirigintza-araudia egokitzea eta garatzea, bizitokien hirigintza-erabilerak arautzen dituen gaiari dagokionez, bai eta erabilera horiek ezartzeko eta bizitegi-erabilerarekin bateragarri egiteko baldintzei dagokienez ere, honako hauetarako:
  - hiri-ingurunearen babesa
  - ohiko bizitegi-erabileraren eta bizitegi-erabileraren arteko oreka egokia ziurtatzea
  - etxebizitzarako eskubidea arriskuan jartzea ekiditea
  - Trafiko ekonomikoan ondasunen erabilgarritasuna eta jarduera ekonomikoak egiteko aukera bermatzea
  - bizilagunen arteko bizikidetzaren zaintzea, eragozpenak, zaratak eta segurtasun- eta bizikidetzaren arazoak daudenean.

#### OBJETIVOS GENERALES DEL PROYECTO DE NORMA

- La adaptación y desarrollo de la normativa urbanística del planeamiento general del Municipio, en relación con la materia que regula los usos urbanísticos de alojamiento y las condiciones de implantación y compatibilidad de estos con el uso residencial, para:
  - la protección del medio urbano
  - asegurar el correcto equilibrio entre el uso residencial convencional y el de alojamiento
  - evitar que se pueda poner en peligro el derecho a la vivienda
  - garantizar la disposición de los bienes en el tráfico económico y la posibilidad de realizar actividades económicas
  - preservar la convivencia vecinal ante las molestias, ruidos y problemas de seguridad

y convivencia.

#### EMAKUMEEN ETA GIZONEN BERDINTASUNA BULTZATZEKO HELBURUAK

Aldaketaren helburuen artean ez dira berariaz jasotzen emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko helburuak, lanaren mugaketa dela eta: dagoen tresna bat aldatzea, Udalerriko plangintza orokorraren hirigintza-araudia egokitu eta garatzeko, bititokien hirigintza-erabilerak arautzen dituen gaiari eta erabilerari horiek ezartzeko eta bizitegi-erabilerarekin bateragarri egiteko baldintzei dagokienez; antolamendu xehatua da.

Hala ere, emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzea zeharka jasotako gaia da; izan ere, aldaketaren bidez tertziarizazio sintomei erantzun nahi zaie, batez ere zentroan, ohiko bizitegi-parkeko etxebizitzak drainatzen dituen tertziarizazio bat (etxebizitza turistikoak ez dira herritar guztien etxebizitza-eskubidea asetzerantz bideratzen, hori izanik hirigintzaren helburu nagusia, baizik eta turismoaren edo oporren ondoriozko aldi baterako ostatu-premiei erantzutera), eta horrek zuzenean eragiten du ohiko etxebizitzarako etxebizitzaren alokairu-eskaintzaren garestitzean eta aparkaleku-premia larrian, bai espazio publikoan, bai pribatuan, eta auzokideen arteko bizikidetzaz arazo luzeak (eta, beraz, segurtasunekoak) ekarriz.

Hau da, hurrengo hau lortu nahi da:

- etxebizitza izateko eskubidea eta higiezin jakin batzuk turismo-ostaturako erabiltzea bateragarri egiten dituen beharrezko hirigintza-antolamendua sustatzea, bizi diren merkatu libreko sistemaren barruan. Horrela, etxebizitzarako eskubide hori arriskuan jar ez dadin, dela ondoriozko etxebizitza-parkea nahikoa ez delako, dela etxebizitza eskuratzeko edo alokatzeko prezioak garestitu direlako.
- baliabide ekonomiko-turistikoen iraunkortasuna bermatzea eta onurak komunitate hartzaileari berrinbertitzea bermatzea. Eta sortutako irabazien artean, ekonomikoez gain, ingurumenekoak, ondarekoak, gizarte-ongizatekoak eta hiriaren hobekuntzakoak ere sartu behar dira.
- eta auzokideen arteko elkarbizitza zaintzea turisten joan-etorriak biztanleei sor diezazkiekeen eragozpen, zarata eta segurtasun- eta bizikidetzaz arazoaren aurrean.

Etxebizitza izateko eskubidea, erabileren nahasketa eta horien oreka, baita segurtasuna ere, gai nagusiak dira plangintzan genero-ikuspegiak hitz egiten dugunean.

Horregatik guztiagatik, esan daiteke aldaketak ekarpen txoa egiten diola hirigintza inklusiboagoari, hau da, herritar guztientzat atseginagoa izango den, **emakume eta gizonen beharrak kontuan izango dituen** eta sor daitezkeen desberdintasunei aurre egingo dien udalerririk bat sortzeko.

#### OBJETIVOS PARA PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

Entre los objetivos de la Modificación no se recogen expresamente objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres, por lo acotado del trabajo: una modificación de un instrumento existente cuyo objeto es la adaptación y desarrollo de la normativa urbanística del planeamiento general del Municipio, en relación con la materia que regula los usos urbanísticos de alojamiento y las condiciones de implantación y compatibilidad de estos con el uso residencial; se trata de ordenación pormenorizada.

No obstante, la promoción de la igualdad de mujeres y hombres es una cuestión transversal recogida indirectamente puesto que mediante la modificación se pretende dar respuesta a los síntomas de tercerización, especialmente en el centro, una tercerización que drena viviendas del parque residencial convencional (las viviendas turísticas no se dirigen a satisfacer el derecho a la vivienda de toda la ciudadanía, que es el objetivo principal del urbanismo, sino a satisfacer circunstancias necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones), incide directamente en el encarecimiento de la oferta de alquiler de vivienda para domicilio habitual y la necesidad acuciante de aparcamiento, tanto en el espacio público como privado, y que conlleva a la larga problemas de convivencia vecinal (y, por ende, de seguridad).

Es decir, se pretende:

- promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinados inmuebles al alojamiento turístico, dentro del sistema de libre mercado en el que se desenvuelven, para con ello evitar que se pueda poner en peligro el mencionado derecho a la vivienda, ya sea por insuficiencia del parque residencial resultante o por el encarecimiento de los precios para su adquisición o alquiler como residencia.
- asegurar la sostenibilidad de los recursos económico-turísticos y garantizar la reinversión de los beneficios hacia la comunidad receptora. Y entre los beneficios producidos, no solo deben incluirse los económicos, sino también los ambientales, patrimoniales, de bienestar social y de mejora de la ciudad.
- y preservar la convivencia vecinal ante las molestias, ruidos y problemas de seguridad y convivencia que el trasiego de turistas puede ocasionar a la población residente.

El derecho a la vivienda, la mezcla de usos y su equilibrio, así como la seguridad, son temas principales

cuando hablamos de perspectiva de género en el planeamiento.

Por todo ello, se puede decir que la modificación hace su pequeña aportación a un urbanismo más inclusivo, que se traduce en la creación de un municipio más agradable para toda la ciudadanía, **que tenga en cuenta las necesidades de mujeres y hombres** y que haga frente a las desigualdades que puedan generarse.

### A.7.5. GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN AURRETIAZKO EBALUAZIOA

Atal honetan, arautu edo esku-hartu nahi den testuinguru sozialean, emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ekiditeari eta berdintasuna sustatzeari dagokionez, proiektatutako jarduerak eragin ditzakeen ondorio positibo nahiz kaltegarriak aztertzen dira; eragin horiek bilatutakoak izan ez arren edo berariaz adierazita edo aurreikusita egon ez arren.

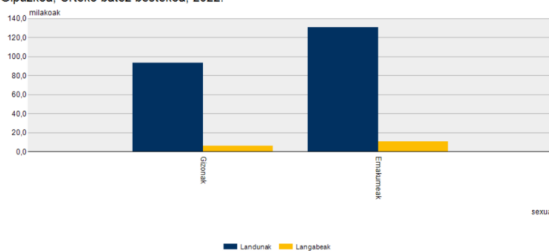
Eraginaren azterketa egiteko, jarraian, **40/2012 Ebazpenean jasotako** ondorengo galdera sorta erantzuten da:

**Aurreikusten al da emakumeek eta gizonen etorkizuneko arauaren edo administrazio-ekintzaren ondoriozko onuretan edo emaitzetan izango duten presentzia lagungarria izango dela sektorean desberdintasunak gutxitzeko?**

Aldaketa turismo-ostatuko establezimenduen hirigintza-antolamenduari buruzkoa denez, zerbitzuen sektoreari buruzko datuak aztertzen dira.

Euskal AEko 16 urte eta gehiagoko biztanleria aktiboari buruzko Eustaten datuen arabera (milaka), jardueraren, sektore ekonomikoaren, lurralde historikoaren (Gipuzkoa), sexuaren eta aldiaren arabera (urteko batez bestekoa 2022an), egoera honako hau da:

Euskal AEko 16 urte eta gehiagoko biztanleria (milakoak) per jarduera eta sexua. Zerbitzuak, Gipuzkoa. Urteko batez bestekoa, 2022.



Ikus daitekeenez, alde handia dago emakumeen eta gizonen artean, bai biztanleria landunaren kasuan (emakumeak 130,7 eta gizonak 93,1), bai langabearen kasuan (emakumeak 10,4 eta gizonak 6,0).

### A.7.5. EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO EN FUNCIÓN DEL GÉNERO

En este apartado se han de analizar las repercusiones positivas o desfavorables que la actividad proyectada en la norma puede tener de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende regular o intervenir, aunque no se persigan o se consideren expresamente, ni estén previstos.

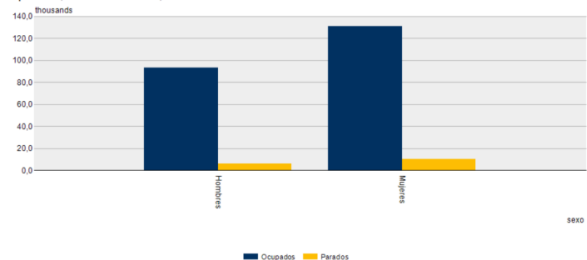
Para abordar la evaluación previa del impacto se responden a continuación las preguntas **formuladas en la resolución 40/2012:**

**¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?**

Puesto que la modificación versa sobre la ordenación urbanística de los establecimientos de alojamiento turístico, se analizan datos sobre el sector servicios.

Según datos de Eustat sobre población de 16 y más años activa (miles) de la C.A. de Euskadi por actividad, sector económico, territorio histórico (Gipuzkoa), sexo, y periodo (promedio anual en 2022), la situación es la siguiente.

Población de 16 y más años activa (miles) de la C.A. de Euskadi por actividad y sexo. Servicios, Gipuzkoa, Promedio anual, 2022.



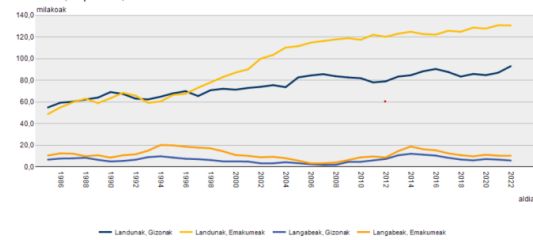
Tal como puede observarse existe una enorme diferencia entre mujeres y hombres, tanto en el caso de la población ocupada (mujeres 130,7 y hombres 93,1) como de la parada (mujeres 10,4 y hombres 6,0).



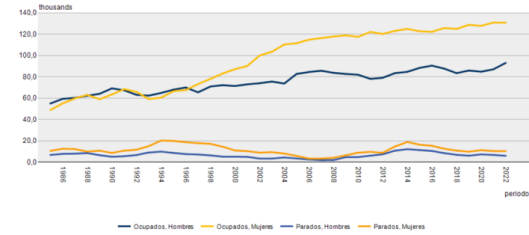
ZUMAIako PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

Euskal AEko 16 urte eta gehiagoko biztanleria (miliakoak) per jarduera, sexua eta aldia. Zerbitzuak, Gipuzkoa, Urteko batez bestekoa.



Población de 16 y más años activa (miles) de la C.A. de Euskadi por actividad, sexo y periodo. Servicios, Gipuzkoa, Promedio anual.



Datuak aurreko urteetakoekin alderatuta, landunen kasuan (emakumeak zein gizonak) goranzko joera orokorra ikusten da, eta langabeen kasuan beheranzko joera txikia.

**Aurreikusten al da etorkizuneko arauak edo administrazio-ekintzak desberdintasunak desagerrarazi edo, behintzat, gutxitu egingo dituela baliabideak eskuratzeari dagokionez?**

Ohiko bizitegi-erabileraren eta ostatu-erabileraren arteko oreka egokia bermatzea da helburu nagusia, bai etxebizitzarako eskubidea arriskuan jartzea ekiditeko, bai trafiko ekonomikoan ondasunen erabilera eta jarduera ekonomikoak egiteko aukera bermatzeko.

Emakumeen eta gizonen arteko desberdintasun handienetako bat etxebizitza eskuratzeari dagokionez gertatzen da, bai emakumeek gaitasun ekonomiko txikiagoa dutelako (soldata-arrakalaren ondorioz), bai kreditua lortzeko zailtasun handiagoak dituztelako. Horri dagokionez, tertziarizazioak bizitegi-parkeko etxebizitzak erauzten ditu eta horrek etxebizitza eskuratzeko arriskua ekar dezake, dela ondoriozko bizitegi-parkea nahikoa ez delako, dela etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak garestitu direlako. Aldaketa arrisku horri aurre egitera dator, eta, ondorioz, etxebizitza eskuratzeari dagokionez dagoen desberdintasuna gutxitzea.

Bestalde, etxebizitza partikularretan erabilera turistikorako logelak alokatzea bezalako praktikek diru-iturri gehigarria/osagarria izan daiteke diru-sarrerak murriztuak ikusi dituzten edo bateratzeko zailtasun handiak dituzten pertsonentzat.

Horregatik, bi erabileren arteko orekak, funtsezkoa izateaz gain, baliabideetarako sarbidea murriztu dezake.

Informazioa eskuratzeari dagokionez, Aldaketaren idazketan herritarrek parte hartzeko prozesu bat gauzatu da, eta Aldaketa jendaurrean jarriko da. Beraz, ez da uste desberdintasunik dagoenik informazioa eskuratzeko. Hala ere, esan daiteke bai generoaren ikuspegia bai parte-hartzearen filosofia gaur egun, oraindik ere, gizarteko arlo ezberdinetan garatzen ari diren zeharkako gaiak direla.

**Erabakiak hartzeari dagokionez, etorkizuneko arauak edo**

Comparando los datos con los de años anteriores, se observa una tendencia general hacia arriba en el caso de las personas ocupadas (tanto mujeres como hombres), y una leve tendencia hacia abajo en caso de las personas paradas.

**¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?**

El objetivo principal es asegurar el correcto equilibrio entre el uso residencial convencional y el de alojamiento, tanto para evitar que se pueda poner en peligro el derecho a la vivienda como para garantizar la disposición de los bienes en el tráfico económico y la posibilidad de realizar actividades económicas.

Una de las mayores desigualdades entre mujeres y hombres se da en el acceso a la vivienda, tanto por la menor capacidad económica de las mujeres (fruto de la brecha salarial) como por las mayores dificultades de acceso al crédito. Al respecto la tercerización drena viviendas del parque residencial, y puede suponer un riesgo para el acceso a la vivienda, ya sea por insuficiencia del parque residencial resultante o por el encarecimiento de los precios para su adquisición o alquiler como residencia. La modificación viene a hacer frente a ese riesgo, y, por ende, disminuir la desigualdad en cuanto al acceso a la vivienda.

Por otro lado, prácticas como el alquiler de habitaciones para uso turístico en viviendas particulares supone una fuente de ingresos que puede ser adicional/complementaria para personas que han visto menguados sus ingresos o con grandes dificultades de conciliación.

Es por ello que el equilibrio entre ambos usos, además de ser fundamental puede disminuir el acceso a los recursos.

En cuanto al acceso a la información, la presente Modificación ha contado con un proceso de participación ciudadana y, además, se someterá a exposición pública. No se considera, por tanto, que existan desigualdades entre mujeres y hombres en cuanto al acceso a dicha información. Sin embargo, tanto la perspectiva de género como la participación ciudadana son temas transversales que todavía están siendo desarrollados en la actualidad en diferentes campos de la sociedad.

**¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto**

**administrazio-egintzak aurreikusten al du emakumeen eta gizonen ordezkariak orekatu izatea edo, behintzat, ordezkariak hori esparruan duten presentziaren maila berekoa izatea?**

Aldaketa idazten ari den lan taldeari dagokionez, 3 teknikariz osatuta dago: idazketa taldea emakume batek eta 2 gizonek osatzen dute; eta ingurumen-taldea emakume batek eta gizon batek osatzen dute. Guztira 2 emakume eta 3 gizon. Hirigintza-dokumentuaren idazketa-taldean desberdintasun txiki bat dagoela badirudi ere, kontuan hartu beharra dago ogibidearen egungo egoera. Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko (EHAEO) Euskal Herriko Arkitekto Hirigileen Elkartearen (EHAHE) datuak erreferentzia gisa hartzen baditugu, 2023. urtean, emakumeak elkartean % 22,09 ziren. Azpimarratzekoa da emerituak guztiak gizonak direla. Ehuneko horren barruan, plangintza-idazle profesional liberelez gain, honakoak ere sartzen dira: administrazioan lan egiten duten arkitektoak, hirigintza-aholkulariak, etab.

Tradizionalki hiria gizonen eskua marraztu izan duela edo marrazten duela. Testuinguru hori kontuan izanda, kasu honetan proportzioa ohikoena edo lan-merkatukoa baino hobea da.

Aldiz, Zumaia udalbatza alkateak, 4 alkateordek eta hamabi zinegotzik osatzen dute. Horietatik, zazpi dira gizonen (alkatea barne) eta hamar emakumeen (zinegotziei dagokienez).

Erabakiak hartzeko gaitasuna duten esparruetan, ageria da goi-mailako karguetan gizonen presentzia nabarmenagoa dela. Hala ere, aipatu beharra dago Arau Subsidiarioen aldaketa batek ez duela ordezkariak horietan aldaketarik egiteko irismenik.

**Aurreikusten al da etorkizuneko arauan edo administrazio-ekintzan proposatutako helburuak eta neurriak lagungarriak izango direla emakumei eta gizoni egokitzen zaizkien gizarte-arauak eta balioak gainditzeko edo aldatzeko?**

Antolamendua herritar guztien beharretan oinarritzen da, eta etxebizitza-beharrek eta bizitegi-erabilerei jardura ekonomiko gisa dagozkienak hartzen ditu kontuan, eta horrek mota horretako esparruetako esperientziak baldintzatuko ditu.

**Bermatzen al da diskriminazioa galarazteko eta berdintasuna sustatzeko arauak bete eta beste tresna juridikoak erabiliko direla? Eta aurreikusten al da haiek hobetzea?**

Txosten hau Aldaketak txosten honetan jasotako erreferentziako arau-esparruko araudia betetzen duela bermatzera dator. Zentzu horretan, ondorengo atalean emakume eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatu eta berdintasuna sustatzeko hainbat neurri jaso dira.

**administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?**

En cuanto al equipo redactor del la Modificación, está compuesto por 3 profesionales en total: 1 técnica y 2 técnicos, y el equipo ambiental está formado por 1 mujer y 1 hombre. En total, 2 mujeres y 3 hombres. Si bien, podría decirse que en el equipo redactor del documento urbanístico existe una pequeña desigualdad, debe tenerse en cuenta el actual estado de la profesión. Si tomamos como referencia los datos de la Agrupación Vasco-Navarra de Arquitectos Urbanistas (AVNAU) del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro (COAVN), en el año 2023, las mujeres representaban el 22,09 % de profesionales pertenecientes a la Agrupación. Hay que subrayar que todos los méritos son hombres. En ese porcentaje no sólo entran profesionales liberales que trabajan en la redacción de planeamiento, sino también quienes lo hacen al servicio de la administración, responsables de asesoría urbanística, etc.

Tradicionalmente, la ciudad se ha dibujado y se sigue dibujando con mano de hombre. Teniendo en cuenta dicho contexto, la proporción en este caso, es mejor que la habitual o la de mercado.

La corporación municipal de Zumaia está formada por diecisiete personas: el alcalde, cuatro teniente alcaldes (1 hombre y 3 mujeres), cinco concejales y siete concejalas.

Es destacable que la presencia de los hombres es mayor en los cargos superiores de los ámbitos de toma de decisión. No obstante, se debe mencionar que una modificación de Normas Subsidiarias no tiene alcance suficiente para modificar esta representación.

**¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?**

La ordenación se basa en las necesidades de toda la ciudadanía y contempla las necesidades de vivienda y las relativas a los usos de alojamiento como actividad económica, lo que condicionará las experiencias en este tipo de ámbitos.

**¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?**

El presente informe viene a garantizar que el Plan Especial cumple la mencionada normativa citada en el marco normativo de referencia recogido en el presente informe. En este sentido, en los apartados siguientes recogen las diferentes medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

**A.7.6. HOBEKUNTZAK**

EMAKUMEEN ERA GIZONEN ARTEKO  
 DESBERDINTASUNAK EKIDITEKO ETA BERDINTASUNA  
 SUSTATZEKO NEURRIAK

**A.7.6. MEJORAS**

MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y  
 PROMOVER LA IGUALDAD DE MUJERES Y HOMBRES

Jaso al da neurrik arau edo administrazio-egintzaren proiektuan... ¿Se ha incluido en el texto del plan alguna medida ...		<b>Adierazi zer artikulutan jasotzen diren neurriak eta egin haien deskribapena.</b> Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción.
<p>... genero-ikuspegia txerta dadin sustatzeko? <i>Bai</i></p> <p>... para promover la incorporación de la perspectiva de género? <i>Sí</i></p>	<p>emakumeen eta gizonen egoerek erakusten dituzten aldean ezagutza hobetzen da. mejorando el conocimiento de la situación diferencial de mujeres y hombres.</p>	<p><i>Planaren memorian eta araudian ez, ez baitira biztanleriari buruzkoak, etxebizitzari eta bizitokiei buruzkoak baizik; baina bai txosten honetan, sexuaren arabera bereizitako datuak jasotzen baitira. Ez, jasotzen diren datuak</i></p> <p><i>No, puesto que los datos que se recogen no son relativos a la población, sino a la vivienda y los alojamientos; pero, sí en el presente informe, en el que se recogen datos desagregados por sexo</i></p>
	<p>emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna jasotzen da printzipio moduan, helburu moduan edo adierazpen nahiz azalpen gisa. incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo.</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
	<p>hizkuntzaren erabilera ez-sexista egiten edo sustatzen da. haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje.</p>	<p><i>Aldaketa osatzen duten dokumentu guztietan hizkuntzaren eta irudien erabilera ez-sexista egin da, arreta, batez ere, gaztelaniaz idatzitako dokumentuetan jarri delarik.</i></p> <p><i>Todos los documentos que forman la Modificación hacen un uso no sexista del lenguaje y las imágenes. Se ha prestado especial atención a los documentos escritos en castellano.</i></p>
	<p>genero-gaiei buruzko prestakuntza duten pertsonen eta/edo berdintasunaren alde lan egiten duten erakundeen partaidetza sustatzen da. promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad.</p>	<p><i>Generoaren araberako eraginari buruzko txostena prestatzeko genero berdintasunean espezialista den pertsona bat egon da.</i></p> <p><i>Para del Informe de Impacto en Función del Género se ha contado con una persona especialista en igualdad de género.</i></p>
	<p>eduki edo irizpide moduan jasotzen da berdintasuna (onartzeko, baloratzeko edo betetzeko), hautatze-prozesuetan, laguntzak eta hitzarmenak egiteko prozesuetan, prestakuntza-jardueretan, etab. incluyendo la igualdad como contenido o criterio (de admisión, valoración o ejecución) en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc.</p>	<p><i>Ez dagokio Aldaketari, xedea kontuan izanda.</i></p> <p><i>No le corresponde a la Modificación, dado su objeto.</i></p>
	<p>beste batzuk, zehazki: _____                      otras, especificar _____</p>	-

ZUMAIKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

<p>... emakumeen eta gizonen partaidetza orekatua sustatzeko? <i>Bai</i></p> <p>... para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres? <i>Sí</i></p>	hautatze-epaimahaietan. en tribunales de selección.	<i>Ez dagokio Aldaketari, xedea kontuan izanda. No le corresponde a la Modificación, dado su objeto.</i>
	sariak emateko epaimahaietan. en jurados de premios.	<i>Ez dagokio Aldaketari, xedea kontuan izanda. No le corresponde a la Modificación, dado su objeto.</i>
	kontsulta-organoetan. en órganos consultivos.	<i>Ez dagokio Aldaketari, xedea kontuan izanda. No le corresponde a la Modificación, dado su objeto.</i>
	zuzendaritza-organoetan. en órganos directivos.	<i>Ez dagokio Aldaketari, xedea kontuan izanda. No le corresponde a la Modificación, dado su objeto.</i>
	beste batzuetan, zehazki: _____ otras, especificar _____	<i>Aldaketaren izapidetzerakoan egon eta egongo den partaidetza-prozesua irekia izan eta izango da, emakume eta gizonezko orok izango duelarik parte hartzeko aukera. El proceso de participación durante la tramitación de la Modificación ha tenido y tendrá un carácter abierto, pudiendo participar tanto mujeres como hombres.</i>
<p>... ekintza positiboak lantzeko? <i>Ez</i></p> <p>... de acción positiva? <i>No</i></p>	emakumeentzat. para las mujeres.	<i>Ez. No.</i>
	gizonak berdintasunaren alde inplikatzeko. para la implicación de los hombres a favor de la igualdad.	<i>Ez. No.</i>
	beste batzuk, zehazki: _____ otras, especificar _____	-
<p>... itxuraz neutroa dena baina generoaren araberako eragin onuragarria izan dezakeena? <i>Bai</i></p> <p>... aparentemente neutra, pero con un previsible impacto de género positivo? <i>Sí</i></p>	indarkeriaren biktimentzat. para víctimas de violencia.	<i>Ez. No.</i>
	guraso bakarreko familientzat. para familias monoparentales.	<i>Aldaketaren helburua bizitegi-parkeko etxebizitzak erauztea saihestea da, etxebizitza eskuratzeko orduan arazo handiagoak saihesteko, dela etxebizitza nahikoa ez izateagatik, dela etxebizitza erosteko edo alokatzeko prezioak garestitzeagatik. Egoera horiek saihestea positiboa da guraso bakarreko familientzat, zailtasun handiagoak baitituzte etxebizitza eskuratzeko, ahalmen ekonomiko txikiagoa dutelako. La Modificación pretende evitar el drenado de viviendas del parque residencial, para evitar mayores problemas en cuanto acceso a la vivienda, ya sea por insuficiencia del parque residencial resultante o por el encarecimiento de los precios para su adquisición o alquiler como residencia. Evitar dichas situaciones es positivo para las familias monoparentales, dada su mayor dificultad para el acceso a la vivienda, fruto de su menor capacidad económica.</i>
	mendekotasun-egoeran dauden pertsonen zaintzaileentzat. para quienes asumen el cuidado de personas dependientes.	<i>Tertziarizazioak eta turismoak aparkalekuaren beharra azpimarratzen dute, espazio publikoan zein pribatuan. Aparkalekuak eragin handiagoa du mendekotasuna duten pertsonengan (eta, hedaduraz, haien zaintza beren gain hartzen dutenentzat), beharragatik, zailtasunagatik eta segurtasunagatik. Adibidez, aparkatuta dauden ibilgailuek pasabidea oztopatzen</i>

ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

		<p><i>badute (gurpilak espaloiaeren ertzaren eta muturraren kontra jarrita), askotan ezinezkoa izaten da gurpil-aulkian edo beste laguntza-ibilgailu batzuekin (taka-takak, makuluak, etab.) ibiltzea. Aldaketa honek bizitegi-erabileren eta ostatu-erabileren arteko oreka lortu nahi du, eta, horretarako, beste erabilera batzuk arautu nahi ditu, horiek ezartzeko baldintzak eta, beraz, aparkalekuaren arloan eragina dutenak.</i></p> <p><i>La tercerización y el turismo inciden en la necesidad de aparcamiento, tanto en el espacio público como privado. El aparcamiento es una cuestión con mayor impacto en personas dependientes (y, por extensión, para quienes asumen su cuidado), por razones de necesidad, dificultad y seguridad. Por ejemplo, la presencia de vehículos estacionados obstaculizando el paso (con las ruedas contra el bordillo y el morro sobre la acera) muchas veces imposibilita el paso a personas en silla de ruedas o con otros vehículos de asistencia (andadores, muletas, etc.). La presente modificación busca el equilibrio entre los usos residenciales y los de alojamiento, regulando entre otras sus condiciones de implantación, y, por tanto, con incidencia en materia de aparcamiento.</i></p>
	<p>beste batzuentzat, zehazki: _____ otras, especificar _____</p>	-
<p>... askotariko diskriminazioa pairatzen duten emakumeen desberdintasun-egoerak murrizteko?</p> <p><i>Ez</i></p> <p>... para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación?</p> <p><i>No</i></p>	<p>adinaren arabera. por edad.</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
	<p>gizarte-mailaren arabera. por clase social.</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
	<p>sexu-aukeraren arabera. por opción sexual.</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
	<p>desgaitasunaren arabera. por discapacidad.</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
	<p>etnia eta/edo arrazaren arabera. por etnia y/o raza.</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
	<p>nazio-jatorriaren arabera. por origen nacional.</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
	<p>beste batzuen arabera, zehazki: _____ otras, especificar _____</p>	<p><i>Ez.</i> <i>No.</i></p>
<p>... debekuak edo zehapenak ezartzekoa denik?</p> <p><i>Ez</i></p> <p>... prohibitiva o sancionadora?</p> <p><i>No</i></p>	<p>sexuagatiko diskriminazioak egiteagatik. por incurrir en discriminación por razón de sexo.</p>	<p><i>Ez dagokio Aldaketari.</i> <i>No le corresponde a la Modificación.</i></p>
	<p>hizkuntzaren eta irudien erabilera sexista egiteagatik. por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes.</p>	<p><i>Ez dagokio Aldaketari.</i> <i>No le corresponde a la Modificación.</i></p>
	<p>beste arrazoi batzuentzat, zehazki: _____ otras, especificar _____</p>	-

ZUMAIako PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**  
 MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAI  
 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

BERDINTASUNERAKO HELBURUEN ETA NEURRIEN EFIKAZIA OSATZEKO EDO HANDITZEKO NEURRIAK, ARAUAREN EDO ADMINISTRAZIO-EGINTZAREN PROIEKTUAREN EDUKIAN EGIN DAITEZKEENAK ALDE BATERA UTZITA.

MEDIDAS DIRIGIDAS A COMPLEMENTAR O INCREMENTAR LA EFICACIA DE LOS OBJETIVOS Y MEDIDAS PARA LA IGUALDAD, MÁS ALLÁ DEL CONTENIDO DEL PLAN.

Arau edo administrazio-egintzaren edukiaz gain, aurreikusten al da bestelako neurririk ... ¿Se prevé más allá del contenido del plan la adopción de alguna medida...	<b>Deskribapena</b> Descripción	
<p>... berdintasunerako helburu eta neurrien eraginkortasuna osatu edo handitzeko? <i>Bai</i></p> <p>... dirigitza a completar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la igualdad? <i>Sí</i></p>	hedapena indartzeko ekintzak. acciones de refuerzo a la difusión.	<i>Partaidetza-prozesu bat gauzatu da, legez beharrezkoa ez izan arren. Se ha realizado un proceso de participación ciudadana, si bien en el caso concreto de esta modificación no era legalmente exigible.</i>
	jarraipena egiteko eta ebaluatzeko jarduerak. actuaciones de seguimiento y evaluación.	<i>Ez dagokio Aldaketari. No le corresponde a la Modificación.</i>
	estatistikak egitea eta azterlan espezifikoak egitea. adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos.	<i>Ez dagokio Aldaketari. No le corresponde a la Modificación.</i>
	Informazio-, sentsibilizazio- eta prestakuntza-ekintzak. acciones de información, sensibilización y formación.	<i>Partaidetza-prozesu bat gauzatu da, legez beharrezkoa ez izan arren. Se ha realizado un proceso de participación ciudadana, si bien en el caso concreto de esta modificación no era legalmente exigible.</i>
	arauak, planak edo programak egokitzea edo prestatzea. adecuación o adopción de normas, planes o programas.	<i>Ez dagokio Aldaketari. No le corresponde a la Modificación.</i>
	berdintasunerako planak egitea. elaboración de planes para la igualdad.	<i>Ez dagokio Aldaketari. No le corresponde a la Modificación.</i>
	egiturak eta zerbitzuak sortzea. creación de estructuras o servicios.	<i>Ez dagokio Aldaketari. No le corresponde a la Modificación.</i>
	beste batzuk, zehazki: _____ otras, especificar: _____	-

## A.8. HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA

Euskadiko Tokiko Erakundeek buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak honakoa ezartzen du bere 7. artikuluan ("Toki-erakundeek eta udalen eskumenak euskararen erabilerari dagokionez" deritzonaren) 7. atalean: "Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoa eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira."

Gainera, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak honakoa ezartzen du:

50. artikulua.– Ebaluatu behar diren planak eta proiektuak.

1.– Udalek behean zerrendatzen diren plan eta proiektuen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egin beharko dute, bai eta horien funtsezko aldaketak ere, baldin eta euskararen erabileran eragina izango badute:

a) Planak:

– ...

– Plangintzako Arau Subsidiarioak.

...

Ondoren, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuak honako prozedura-jarraibide hauek zehaztu ditu bere Xedapen Gehigarrian:

- *Lehenengoa. Aurrerapen-dokumentua duten plan eta arau subsidiarioetan, dokumentu horren gainean egingo dute udal-zerbitzu teknikoek «hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostena», aipatutako 179/2019 Dekretuaren 53.2 artikuluan aurreikusitakoa. Aurrerapen-dokumenturik ezean, planaren edo arau subsidiarioen proiektuaren gainean egingo da hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostena.*

hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostenari dagokionez, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak honakoa ezartzen du:

53. artikulua.– Hizkuntza-azterlanaren irismena zehaztea.

1.– Plan edo proiektu batek udalean edo aztertzen den eremuan euskararen erabileran eraginik eduki dezakeen azterterakoan, adierazle hauek kontuan hartuko dira:

a) Aldaketak, udalerriko biztanle-kopuruan.

b) Aldaketak, udalerrira bisitatzen dutenen kopuruan.

c) Bestelako eraginak, udalerraren egoera

## A.8. EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi establece en su Artículo 7.– Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera, en el punto 7, que "En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes."

Además, el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi establece:

Artículo 50.– Planes y proyectos objeto de evaluación lo siguiente:

1.– Todos los municipios deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.

a) Planes:

– ...

– Normas subsidiarias del planeamiento.

...

Con posterioridad, el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, ha concretado en su Disposición Adicional las siguientes pautas procedimentales:

- *Primero. En los planes y normas subsidiarias que dispongan de documento de Avance será este sobre el que los servicios técnicos municipales elaboren y emitan su «informe relativo al alcance del estudio lingüístico» previsto en el artículo 53.2 del mencionado Decreto 179/2019. En defecto de tal Avance, el mencionado informe de alcance del estudio lingüístico se elaborará sobre el proyecto del plan o normas subsidiarias.*

En relación informe relativo al alcance del estudio lingüístico, el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi establece:

Artículo 53.– Determinación del alcance del estudio lingüístico.

1.– A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:

a) Modificaciones en la población del municipio.



ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

*soziolingüistikoan.*

*2.– Adierazleok aztertu ondoren, udal-zerbitzu teknikoek hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostena bidaliko diote plan edo proiektuari funtsezko onarpena emateko eskumena duen udal-organo eskudunari.*

*a) Baldin plan edo proiektuaren irismenari buruzko proposamenak ondorioztatzen badu ez dagoela hizkuntza-inpaktu esanguratsurik, hizkuntza-inpaktuaren azterlanik ez egiteko gomendatuko du.*

*b) Modificaciones en el número de visitantes del municipio.*

*c) Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.*

*2.– Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:*

*a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.*

Horregatik guztiagatik, Zumaiako udal-zerbitzu teknikoek egindako irismen-dokumentua jaso da jarraian.

Por todo ello, se recoge, a continuación el Documento de Alcance elaborado por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Zumaia.



## ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO IRISMEN DOKUMENTUA

**Espediente zenbakia:**  
**2021HPNS0003**

**ZUMAIAKO PLANGINTZAKO  
ARAU SUBSIDIARIOEN  
DOKUMENTUAN ALDAKETA  
UDALERRIKO TURISMO  
OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN  
HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA  
ZEHAZTEKO**

**Nº expediente: 2021HPNS0003**

**MODIFICACIÓN DEL  
DOCUMENTO DE NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DE ZUMAIA PARA LA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
LOS ESTABLECIMIENTOS DE  
ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL  
MUNICIPIO**

**Egitasmoaren helburua:** udalerriko plangintza orokorreko hirigintzako araudia egokitu eta garatzea, ostaturako erabilerak hirigintza aldetik arautzen dituen arloari dagokionez, horiek ezartzeko baldintzak eta bizitegitarako erabilerarekin duten bateragarritasuna zehaztuta.

Hirigintza Batzordeburuak eta saileko arduradunak hala eskaturik, egitasmo horren eragin linguistikoaren ebaluazioa dela eta, behean sinatu duenak honako txosten hau egin du. Dokumentu honek badu aurrekari bat, 2022ko uztailaren 1ekoa, eta azterketa eguneratua eskaintzen du, datu eta planteamendu berrien arabera.

**El objeto del proyecto** es la adecuación y desarrollo de la normativa urbanística del planeamiento general del municipio en relación a la regulación urbanística de los usos de alojamiento, concretando las condiciones de implantación de los mismos y su compatibilidad con el uso residencial.

A petición del Presidente de la Comisión de Urbanismo y del Responsable del Departamento, el abajo firmante emite el presente informe sobre la evaluación del impacto lingüístico del proyecto. Este documento cuenta con un antecedente, con fecha de 1 de julio de 2022, y ofrece ahora un análisis actualizado, acorde con los nuevos datos y planteamientos.

### LEGE OINARRIA

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko 2/2016 LEGEAK, 7. artikuluan toki erakundeen eta udalen eskumenak definitzen ditu euskararen erabilerari dagokionez. Artikulu horren 7. atalean honela dio:

### BASE LEGAL

La LEY 2/2016, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 define las competencias de las entidades locales y de los municipios en materia de uso del euskera. En el apartado 7 de dicho artículo dice lo siguiente:

*euskararen  
txanpau*



Zumaia Udala



## ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO IRISMEN DOKUMENTUA

*Udalen egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketan inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira.*

*En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.*

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen atal hori garatzen duen 179/2019 DEKRETUAK, Euskadiko toki erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoak, besteak beste, seigarren kapituluaren, planen eta proiektuen hizkuntza inpaktuaren ebaluazioa lantzen du. Dekretuaren hitzaurrean honela dago jasoa hitzez hitz:

El DECRETO 179/2019, por el que se desarrolla este apartado de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi, relativo, entre otros aspectos, a la normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, dedica su capítulo sexto a la evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos. En el preámbulo del Decreto se recoge textualmente:

*Tresna horren bidez, dekretu honetako 50. artikuluan aipatzen diren udal- eskumeneko planek eta proiektuek euskararen eta gaztelaniaren erabileran izan dezaketan inpaktua aztertu eta ebaluatu nahi da. Horrek aukera ematen du balizko hizkuntza-inpaktuari aurrea hartzeko eta hura zuzentzeko neurriak proposatzeko, gerta litezkeen inpaktu kaltegarriak saihesteko edo minimizatzeko, bai eta kasu bakoitzean egoera bideratzeko irtenbiderik egokiena bilatzeko ere. Helburua aukerarik onena baliatzea da, plan edo proiektu bakoitzak hizkuntzen erabileraren normalizazioan izan ditzakeen ondorioak aztertuta. Horretarako, planen eta proiektuen onarpenean hizkuntza-ikuspegia txertatzeko beharra ezarri da. Ikuspegi hori, bada, garapenean eta diseinuaren hasierako faseetatik hartu beharko da kontuan.*

*A través de este instrumento se pretenden analizar y evaluar los eventuales impactos sobre el uso del euskera y del castellano que puedan tener los planes y los proyectos de competencia municipal a los que se refiere el artículo 50 de este decreto, lo que permite anticiparse a los posibles impactos lingüísticos y proponer medidas para su corrección o la minimización de los eventuales impactos negativos, y buscar las opciones de ejecución más adecuadas en cada caso. El objetivo que se persigue es la adopción de la mejor alternativa posible valorando, asimismo, los efectos del plan o proyecto sobre la normalización del uso de las lenguas. A tal fin, se ha incluido la consideración de la perspectiva lingüística en los procedimientos de aprobación de planes y proyectos, a partir de las fases más tempranas de elaboración y diseño de los mismos.*

*euskar  
txanpan*



Zumaiako Udala



## ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO IRISMEN DOKUMENTUA

### AZTERKETA

Testuinguru juridiko horretan oinarrituta, Eusko Jaurlaritzako Hizkuntza Politikarako Sailburuordetzak bertan jasotakoa garatzeko berariaz prestatutako jarraibideak eta tresna metodologikoak erabili ditugu izenburuan aipatutako egitasmoaren eragin linguistikoaren ebaluazioa egiteko. Metodologia horren lehendabiziko urratsa **irismen dokumentua** osatzea da. Dokumentu honek plan edo proiektu batek eremu jakin bateko egoera soziolinguistikoan eragin negatiboa izango duela ondorioztatuz gero, eragin horren neurria kalkulatu da azterlanaren bidez.

Azken hilabeteotan ERDU enpresak landutako proposamenaren arabera, turismoa hazi ahala bizikidetzak eta egokitze arazoak sor daitezke eta sortzen ari dira azken urteotan; turismoaren asetasun egoera ekar dezake horrek, eta premia da bizitegi funtzioarekin bateratzea. Horregatik, bizilagunen eta turisten arteko bizikidetzak gatazka saihesteko, jardueraren eta prebentziozko eta neurri zuzentzaileen planifikazioa da tresna hobena epe luzean sektore ekonomiko horri kalterik ez egiteko.

Udalerraren egoera azaltzen duten datu esanguratsuak zerrendatzen dira proposamenaren hasieran: 2006an 156 plaza zeuden turismo ostatuak eta gaur egun 961 daude (kanpineko 497 plaza barne); 2006an 100 biztanleko 1,75eko plaza zeuden batez beste eta gaur egun adierazle hori 9,62 plazakoa da, kanpinekoak aintzat hartuta, eta 4,64 plazakoa bestelako ostatu motak bakarrik hartuz gero. Kanpineko plazak alde batera utzita, gainerako plazak artean % 50

### ANÁLISIS

Sobre la base de ese contexto jurídico, la evaluación del impacto lingüístico del proyecto referido en el encabezamiento se ha realizado a través de las directrices y herramientas metodológicas elaboradas al efecto por la Viceconsejería de Política Lingüística del Gobierno Vasco para el desarrollo de lo establecido. El primer paso de esta metodología es completar el **documento de alcance**. En caso de que ese documento concluya que un plan o proyecto tendrá un impacto negativo en la situación sociolingüística de una determinada zona, el estudio calculará la magnitud de dicho impacto.

Según la propuesta elaborada por la empresa ERDU en los últimos meses, a medida que el turismo crece, puede generar y está generando problemáticas de convivencia y adaptación en los últimos años y eso conlleva la necesidad de conciliarlo con la función residencial. Así, la planificación de la actividad y de las acciones correctoras y preventivas necesarias es el mejor instrumento para evitar un conflicto local de convivencia entre residentes y turistas que perjudique a la larga a este sector económico.

La propuesta comienza con una enumeración de datos significativos que explican la situación del municipio, pasando de 156 plazas en alojamientos turísticos en 2006 a 961 en la actualidad (incluyendo 497 plazas del camping), en 2006 había una media de 1,75 plazas por cada 100 habitantes y en la actualidad son 9,62 plazas, incluidas las del camping, y 4,64 si solo se contemplan las de otro tipo de alojamiento. Dejando a un lado las plazas de camping, entre el resto de plazas el 50 % son viviendas para

*enskar  
txanpa*



Zumaia Udala



## ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO IRISMEN DOKUMENTUA

erabilera turistikorako etxebizitzek osatzen dute; azken 7 urte hauetan garatu da eskaintza hori, eta batez beste **46 plaza berri** sortu dira **urtero**.

uso turístico, oferta que se ha desarrollado en los últimos 7 años, habiéndose habilitado una media de **46 nuevas plazas** en viviendas turísticas **cada año**.

Kopuru hori erreferentzia moduan hartuta, **urtebeteko igoera horren eragina** neurtu dugu ELEko aplikazioaren bidez. 46 plaza horiek **bisitarientzat** dira, ez dira urte osorako biztanleak; nolana ere, udako hilabeteetan plaza horiek ia erabat beteta egongo direla pentsa daiteke, eta hizkuntza proiektioa egiteko **biztanle berri moduan** kontuan hartuko ditugu, eta turismo bulegoko bisitarien jatorriarekin gurutzatu.

Tomando como referencia esta cifra, hemos medido el **impacto de este incremento anual** a través de la aplicación de ELE. Estas 46 plazas están destinadas a **visitantes**, no son habitantes para todo el año, si bien se puede pensar que en los meses de verano estas plazas estarán casi siempre cubiertas y para la proyección lingüística las tendremos en cuenta como nuevos/as habitantes y cruzaremos ese dato con el origen de los/as visitantes de la oficina de turismo.

Horrela, Euskararen Proiektio Indizea negatiboa izango litzateke (-0,31), hau da, euskaren ezagutzak behera egingo luke Zumaian; hala ere, Hauskortasun Indizearekin konpentsatu egiten da (besteak beste plangintzak eta baliabideak badituelako Udalak) eta **Bilakaera Indizea positiboa** ematen du (1,69).

De esta forma, el Índice de Proyección del Euskera sería negativo (-0,31), es decir, el conocimiento de euskera disminuiría en Zumaia, aunque se compensa con el Índice de Fragilidad (entre otras cosas porque el Ayuntamiento dispone de planificaciones y recursos) y da un **Índice de Evolución** positivo (1,69).

		Oharrak
Guztira	9869,00	
Euskaldunak - Guztira%	73,81	
Ama-hizkuntza euskara - Guztira%	55,28	
Ebrean erabiltzen den hizkuntza - Guztira%	47,04	
Euskara Zerbitzua	NA	
ESEP	NA	
Faktorea biztanle kopurua	2,00	
Faktorea Euskaldunak	4,00	
Faktorea Lehen hizkuntza	2,00	
Faktorea Ebreko hizkuntza	2,00	
Faktorea Euskararen inguruko egituraketa	0,00	
Hauskortasun indizea	5,33	
Hiren eraginaren balioa	2,00	
Euskararen proiektio indizea	-0,31	
Bilakaera indizea	1,69	

TXOSTENA EGIN BEHARRA - IZAERA

HIZKUNTZA INPAKTUKO AZTERLANA EZ

*euskar  
txanpaina*



Zumaiako Udala



## ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO IRISMEN DOKUMENTUA

Aintzat hartuta, ordea, **plaza turistikoen kopurua urtez urte igotzen** joatea aurreikusten dela, bilakaera hori kezagarria izan daiteke epe laburrean. Beste datu esanguratsu bat: ostatu eskaintza honek ahalbidetzen du Zumaiaren erroldatutako biztanleen % 9,62aren pareko populazio mugikor bat egotea, gehienak Erdialdean (% 6,74). Bilakaera honek ondorio batzuk ekarri ditu: ohiko etxebizitzaren alokairua garestitzea, aparkatzeko zailtasunak, bizikidetzaren arazoak, etab. Ikusi besterik ez dago hiri handietan (Donostia, Bartzelona...) eta herri turistikoagoetan zer gertatu den azken urteotan, asetasun edo saturazio zantzu argiekin. Euskararen erabilera ere eragin kaltegarriak izateko arriskua ere nabarmen igotzen da, noski.

Sin embargo, teniendo en cuenta que se prevé que **el número de plazas turísticas vaya aumentando año tras año**, esta evolución puede resultar preocupante a corto plazo. Otro dato significativo es que esta oferta de alojamiento permite que exista una población flotante equivalente al 9,62% de la población empadronada en Zumaia, la mayoría en Centro (6,74%). Esta evolución se ha traducido en el encarecimiento del alquiler de la vivienda habitual, dificultades de aparcamiento, problemas de convivencia, etc. No hay más que ver qué ha pasado en las grandes ciudades (Donostia-San Sebastián, Barcelona) y en los pueblos más turísticos en los últimos años, con claros signos de saturación. Por supuesto, también aumenta notablemente el riesgo de efectos negativos en el uso del euskera.

Aldaketa egitasmo honen **helburua arrisku edo kalte horiek saihestu edo arintzea** da, eta horretarako hirigintza aldetik baldintzak eta betebeharrak zorroztea planteatzen du. ERDUren proposamenean adierazten denez, Hirigintza antolamenduak aukera ematen du erabilera turistikoen antolamendua, ezarpena eta bateratzea arautzeko, bai ikuspuntu funtzionaltik bai formaltik, betiere plangintza hori muga batzuen barruan egiten bada. Gainera, badago hori egitea ahalbidetzen duen jurisprudenzia, eta sententzia batek Udalarari ematen dio eskumen hori, tokiko errealitatearen ezagutza handiena duen aldetik.

El presente proyecto de modificación **tiene por objeto evitar o paliar dichos riesgos o daños**, para lo cual plantea en el ámbito urbanístico más requisitos y condiciones más restrictivas. La propuesta de ERDU señala que la ordenación urbanística permite regular la ordenación, implantación y unificación de los usos turísticos, tanto desde el punto de vista funcional como formal, siempre que dicha planificación se realice dentro de unos límites. Además, existe jurisprudencia que lo permite y una sentencia atribuye esa competencia al Ayuntamiento por ser el que mejor conoce la realidad local.

Aldaketa hau **hiztunen eta hizkuntzaren babeserako neurri bat** ere badela esan dezakegu, zabaldu ahal izango diren etxebizitza edo

Este cambio también puede considerarse como **una medida de protección de los hablantes y de la lengua**, ya que limita y reduce el número

*euskar  
txanpau*



Zumaia Udala



## ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO IRISMEN DOKUMENTUA

ostatu berrien kopurua mugatzen eta murrizten duelako. Besteak beste:

- Atarian jada etxebizitza turistikoa baldin badago, ezin da besterik zabaldu.
- Lehen solairuan bakarrik jar daitezke berriak.
- Gutxienez 45 m<sup>2</sup> izan behar ditu etxebizitza bakoitzak.
- Katastroaren arabera muga batzuk ezartzen dira atari bakoitzeko eraikinaren azalera aintzat hartuta; Erdialdean muga zorrotzagoa da (% 8koa, gainerako eremuetan % 12koa), lehendik etxebizitza turistikoa gehiago daudelako.

Zaila da aurreikusten zenbat etxebizitza turistikoa gehiago egongo diren urte batzuk barru, baina garbi dago aldaketa honek **kopuru hori nabarmen murriztea** ekarriko duela, eta euskara babestearen ikuspegitik ere **mesedegarria** dela hori.

de viviendas o alojamientos nuevos que podrán ser abiertos. Entre otros:

- Si ya existe una vivienda turística en el portal, no se puede abrir otra.
- Solo se pueden abrir nuevas viviendas en la planta primera.
- La superficie mínima de cada vivienda será de 45 m<sup>2</sup>.
- Se establecen unos límites catastrales en función de la superficie del edificio por portal, siendo el límite más estricto en el Centro (8 %, por 12 % en el resto de zonas), debido a la mayor concentración de viviendas turísticas ya existentes.

Si bien es difícil prever un mayor número de viviendas turísticas a lo largo de unos años, es evidente que este cambio va a suponer **una importante reducción** de las mismas, lo cual es **beneficioso** también desde el punto de vista de la protección del euskera.

## ONDORIOAK

1) Egitasmoaren xedea eta jarritako baldintzen izaera aintzat hartuta, aztergai den proiektuak **EZ DU ESKATZEN hizkuntza inpaktuaren azterlana egitea.**

2) Nolanahi ere, azken urteotan Zumaia Udaleko Euskara eta Turismo sailek urrututako bideari jarraituz, lanean jarraitzeko bide hauek landu daitezke:

**-Jabeekin elkarlanean** jardutea, **bisitarien hizkuntzen erabileraz kontzientzia** har dezaten. Esaterako, "Ongi etorri euskararen herrira" mezua zabaldu daiteke, "Euskararen

## CONCLUSIONES

1) Teniendo en cuenta el objeto del proyecto y la naturaleza de las condiciones impuestas, el proyecto analizado **NO REQUIERE la realización de un estudio de impacto lingüístico.**

2) No obstante, siguiendo la trayectoria seguida en los últimos años por los Departamentos de Euskara y Turismo del Ayuntamiento de Zumaia, se pueden seguir trabajando las siguientes vías:

**- Colaborar con los/as propietarios/as para que los visitantes tomen conciencia del uso de las lenguas.** Así, por ejemplo, se puede trasladar un mensaje de "bienvenida y bienvenido

*euskara  
txanpa*



Zumaiaiko Udala



## ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOARI BURUZKO IRISMEN DOKUMENTUA

enigma” bisita proposatu, al “país del euskera”, se les puede  
hiztegitxoak eman, etab. proponer la visita “El enigma del  
euskera”, obsequiarles con unos mini-  
diccionarios, etc.

-Turismo Mahaian edo dagokion organoan gai honen **jarraipena** egitea, bisitarien **inpaktua zehatzago neurtzeko**: etxebizitza eta logela turistikoen kopurua, plazak, igarotako gauak...

- Realizar un **seguimiento** en la Mesa de Turismo u órgano correspondiente para **medir con mayor precisión el impacto de los visitantes**: número de viviendas y habitaciones turísticas, plazas, pernactaciones...

3) Irismen dokumentu hau proiektuaren espedienteari gehituko zaio, dagokion balioa izan dezan.

3) Este documento de alcance se incorporará al expediente del proyecto para que surta los efectos oportunos.

Zumaian, 2023ko martxoaren 27an

**Xabier Azkue Ibarbia**

Euskara teknikaria / Técnico de euskera



ZUMAIAKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN DOKUMENTUAREN ALDAKETA  
**UDALERRIKO TURISMO-OSTATUKO ESTABLEZIMENDUEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA**

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZUMAIA  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO

## B. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

## B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

### B.1. INFORMAZIO-PLANOAK

Aldaketa honek informazio-plano hauek ditu:

- \_M1 planoak. Turismo-establezimenduak. A3 formatua. 1/15.000 eskala.
- \_M2 planoak. Turismo-establezimenduak. A3 formatua. 1/6.000 eskala.

### B.2. ANTOLAMENDU-PLANOAK

Aldaketa honek antolamendu-plano hauek ditu:

- \_O12 planoak. Indarrean dagoena. 1/20.000 eskala.
- \_O12 planoak. Aldatzeko proposamena. 1/20.000 eskala.

### B.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

La presente Modificación contiene los siguientes planos de información.

- \_Plano M1. Establecimientos turísticos. Formato A3. Escala 1/15.000.
- \_Plano M2. Establecimientos turísticos. Formato A3. Escala 1/6.000.

### B.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

La presente Modificación contiene los siguientes planos de Ordenación.

- \_Plano O12. Estado vigente. Escala 1/20.000.
- \_Plano O12. Propuesta de Modificación. Escala 1/20.000.