

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ORIO, AMBITO DISCONTINUO "DIKE-KOFRADIA"
- ORIO -

NOVIEMBRE 2.019

PROMOTOR:

JUNTA DE CONCERTACION AREA 14-DIKE

EQUIPO TECNICO:

Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

ZIGORDIA 31 - 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

ARQUITECTOS: Alkorta Arkitektoak
Colaborador: Ion Vicente
ABOGADO: Héctor Nagore Sorabilla

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ORIO, ÁMBITO DISCONTINUO "DIKE-KOFRADIA"

- ORIO -

INDICE GENERAL

Documento Nº 1: MEMORIA

Documento Nº 2: PLANOS

Documento Nº 3: NORMAS URBANISTICAS

Documento Nº 4: ESTUDIO ECONOMICO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Documento nº 1 – MEMORIA

0.- EQUIPO REDACTOR

1.- ANTECEDENTES

2.- INICIATIVA Y OBJETO DEL DOCUMENTO

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- Situación y Delimitación
3.2.- Estado actual
3.3.- Infraestructuras de servicios existentes
3.4.- Estructura de la propiedad
3.5.- Determinaciones del planeamiento vigente
3.6.- Afecciones y Servidumbres del ámbito de actuación

4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

4.1.- Criterios y objetivos de la ordenación urbanística de carácter estructural
4.2.- Clasificación del suelo
4.3.- Calificación general
4.4.- Edificabilidad urbanística
4.5.- Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública
4.6.- Reserva de terrenos y de derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales
4.7.- Alineaciones y perfiles
4.8.- Condiciones de equipamiento y urbanización
4.9.- Condiciones de planeamiento y actuación
4.10.- Medidas ambientales protectoras y correctoras

5.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

5.1.- Criterios y objetivos de la Ordenación Pormenorizada
5.2.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales
5.3.- Descripción general y Zonificación Pormenorizada: Usos del suelo
5.4.- Descripción de la ordenación. Características morfológicas
5.5.- Cumplimiento de la Ley de Accesibilidad
5.6.- Infraestructuras de servicios proyectados
5.7.- Cuadros de características por parcela resultante

6.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACION, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

- ANEXOS

ANEXO I – CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN A SUSCRIBIR ENTRE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN DE DIKE, LA COFRADÍA DE PESCADORES DE ORIO Y EL AYUNTAMIENTO DE ORIO

ANEXO II – INFORME REFERENTE A LA SOLICITUD DE "URA. UR AGENTZIA" CORRESPONDIENTE AL "PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"

ANEXO III – MEDICION TOPOGRAFICA REALIZADA POR LA DIRECCION DE PUERTOS SOBRE EL ANTIGUO EDIFICIO DE LA KOFRADIA DELIMITANDO LOS LIMITES DEL DOMINIO PORTUARIO

ANEXO IV – INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA- URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO (GIPUZKOA) (CONSULTAS PREVIAS), de 12 de Enero de 2016 y con N/Ref.: IAU-2015-0171

ANEXO V – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

- Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
- Estudio Hidráulico
- Estudio de Impacto Acústico

El DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO con la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (redactado por EKOS Estudios Ambientales), el Estudio Hidráulico (redactado por GIRDER Ingenieros) y el Estudio de Impacto Acústico (redactado por ACUSMED) se presentan en documento aparte.

ANEXO VI – ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGETICA

- Estudio de sostenibilidad energética ORIO-DIKE
- Estudio de sostenibilidad energética ORIO-KOFRADIA

El ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGETICA con sus 2 apartados, redactado por IP21 Ingeniería, se presenta en documento aparte.

ANEXO VII – INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

El INFORME DE IMPACTO DE GENERO, redactado por Elixabet Urcelay Arkitektura Zerbitzuak, se presenta en documento aparte.

ANEXO VIII – DOCUMENTACIÓN CATASTRAL ACREDITATIVA DE MEDICIONES SOBRE EDIFICACION EXISTENTE

ANEXO IX – PROPUESTA DE USOS PARA EL NUEVO EDIFICIO DE LA KOFRADIA: CONSULTA REALIZADA A LA DIRECCIÓN DE PESCA DEL GOBIERNO VASCO Y A ITSAS GARAPEN ELKARTEA, FLAG

Documento nº 2 – PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

I.01 - Situación
I.02 - Kofradía. Normativa vigente: Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio
I.03 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Categorización de los suelos urbanos
I.04 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Delimitación de ámbitos de actuación integrada
I.05 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Condiciones de edificación
I.06 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Condiciones de dominio
I.07 - Topográfico
I.08 - Infraestructuras Existentes
I.09 - Estructura de la propiedad del suelo. Parcelario
I.10 - Afecciones

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

II.00 – Ordenación estructural. Modificación PGOU de Orio. Calificación General. Sistemas Generales

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.01 - Ordenación General
II.02 - Kofradía. Zonificación pormenorizada, usos del suelo. Parcelación, Régimen de Dominio y Uso. Plan de etapas
II.03 - Dike. Zonificación Pormenorizada. Usos del Suelo
II.04 - Dike. Parcelación. Régimen de Dominio y Uso

II.05 - Ordenación georreferenciada
II.06 - Elementos Fuera de Ordenación
II.07 - Dike. Superposición
II.08 - Dike. Secciones edificación
II.09 - Dike. Secciones generales
II.10 - Dike. Infraestructuras. Red de Saneamiento: Pluviales y Fecales
Red de Distribución: Agua Potable y Gas
II.11 - Dike. Infraestructuras. Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado
Red de Telefonía y Telecomunicaciones
II.12 - Dike. Plan de Etapas
II.13 - Accesos al Mar

PLANOS DE ORDENACION Y PARAMETROS POR PLANTA

III.01 - Kofradía. Ordenación y parámetros por planta. Sección
III.02 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta 2º Sótano
III.03 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta 1º Sótano
III.04 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Baja
III.05 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Primera
III.06 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Segunda
III.07 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Tercera
III.08 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Cuarta
III.09 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Ático

Documento nº 3 – NORMAS URBANISTICAS

3.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA
Artículo 3.- OBLIGATORIEDAD
Artículo 4.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN (ART. 135 DE LA LEY 2/2006)
Artículo 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

II.- REGIMEN URBANÍSTICO

1.- REGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6.- DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN APLICABLE
Artículo 7.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
Artículo 8.- RÉGIMEN DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO: COMPLEMENTACION O REAJUSTE DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 9.- Estudios de Detalle
Artículo 10.- Proyectos de Urbanización

3.- REGIMEN URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

Artículo 11.- Unidades de Ejecución
Artículo 12.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación
Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar
Artículo 14.- Ejecución de la urbanización

Artículo 15.- Aprovechamiento urbanístico: Edificabilidad urbanística

III.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

1.- CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 16.- Terminología de conceptos para la aplicación de las ordenanzas
Artículo 17.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio
Artículo 18.- Criterios para la determinación del perfil de la edificación
Artículo 19.- Criterios para la medición de la altura de la edificación y altura en fachada de las distintas plantas de los edificios
Artículo 20.- Condiciones de edificación

2.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

- Condiciones de Edificación

Artículo 21.- Condiciones de edificación de aplicación en las parcelas de uso residencial común. Según Plan Especial en vigor y extraído del mismo
Artículo 22.- Condiciones de uso de las parcelas y edificaciones

- Condiciones de Habitabilidad

Artículo 23. - Condiciones aplicables a los espacios destinados a vivienda
Artículo 24.- Condiciones aplicables a los espacios destinados a otros usos autorizados
Artículo 25.- Condiciones aplicables a los locales destinados a garajes

- Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 26.- Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

- Condiciones de Seguridad

Artículo 27.- Condiciones generales

- Condiciones de tratamiento de las edificaciones

Artículo 28.- Condiciones de tratamiento de las edificaciones

- Condiciones de Dominio

Artículo 29.- Régimen básico
Artículo 30.- Cesiones a dominio público
Artículo 31.- Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público
Artículo 32.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas
Artículo 33.- Servidumbres entre parcelas
Artículo 34.- Vinculaciones obligatorias de dominio

3.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
Artículo 35.- Condiciones de edificación
Artículo 36.- Alcance de la calificación de equipamiento comunitario y compatibilidad de usos
Artículo 37.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones

IV.- RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

V.- DISPOSICION ADICIONAL

3.2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACION

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

III.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL
- Superficie NO DESTINADA A SISTEMAS GENERALES
  - Zona de Uso Residencial
  - G. Zona de Equipamiento Comunitario
- Superficie DESTINADA A SISTEMAS GENERALES
  - E. Sistema General de Comunicaciones
  - F. Sistema General de Espacios Libres

2.- CLASIFICACIÓN URBANISTICA
3.- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA
4.- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION

IV.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA
- A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas
- B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas
- C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación
- D. Condiciones particulares de edificación y parcelación
- E. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas
- F. Condiciones particulares de dominio
- G. Las propuestas con incidencia en el dominio público marítimo-terrestre

2.- CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

VII.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

IX.- CUADRO RSUMEN DE EDIFICABILIDAD POR PARCELAS

Documento nº 4 – ESTUDIO ECONOMICO. PROGRAMA DE ACTUACION

4.1 – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

2.- GRADO DE PRECISION

3.- VALORES Y PRECIOS
- Coeficientes de ponderación de usos

4.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. CARGAS DE URBANIZACION
- Estimación presupuestaria

5.- VIABILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA

- La Edificabilidad urbanística y la Edificabilidad ponderada resultante
Valoración económica

6.- RESPONSABILIDAD DE INVERSION DE LOS AGENTES PRIVADOS Y PUBLICOS

- Responsabilidad y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico del ámbito DIKE-KOFRADIA.
- Responsabilidad y obligaciones del ayuntamiento

4.2 – INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

3.1.- Previsión de costes asumidos por la entidad local
3.2.- Previsión de ingresos derivada de la actuación
3.3.- Conclusiones. Impacto de la actuación en la hacienda pública municipal

4. ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

4.3 – PROGRAMA DE ACTUACION (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución)

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

2.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.- CONDICIONES DE FINANCIACION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

4.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO

5.- ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO DIKE-KOFRADIA

****

Documento nº 1

MEMORIA

MEMORIA

INDICE

0.- EQUIPO REDACTOR

1.- ANTECEDENTES

2.- INICIATIVA Y OBJETO DEL DOCUMENTO

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- Situación y Delimitación
3.2.- Estado actual
3.3.- Infraestructuras de servicios existentes
3.4.- Estructura de la propiedad
3.5.- Determinaciones del planeamiento vigente
3.6.- Afecciones y Servidumbres del ámbito de actuación

4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

4.1.- Criterios y objetivos de la ordenación urbanística de carácter estructural
4.2.- Clasificación del suelo
4.3.- Calificación general
4.4.- Edificabilidad urbanística
4.5.- Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública
4.6.- Reserva de terrenos y de derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales
4.7.- Alineaciones y perfiles
4.8.- Condiciones de equipamiento y urbanización
4.9.- Condiciones de planeamiento y actuación
4.10.- Medidas ambientales protectoras y correctoras

5.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

5.1.- Criterios y objetivos de la Ordenación Pormenorizada
5.2.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales
5.3.- Descripción general y Zonificación Pormenorizada: Usos del suelo
5.4.- Descripción de la ordenación. Características morfológicas
5.5.- Cumplimiento de la Ley de Accesibilidad
5.6.- Infraestructuras de servicios proyectados
5.7.- Cuadros de características por parcela resultante

6.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACION, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

- ANEXOS

ANEXO I – CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN A SUSCRIBIR ENTRE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN DE DIKE, LA COFRADÍA DE PESCADORES DE ORIO Y EL AYUNTAMIENTO DE ORIO

ANEXO II – INFORME REFERENTE A LA SOLICITUD DE "URA. UR AGENTZIA" CORRESPONDIENTE AL "PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"

ANEXO III – MEDICION TOPOGRAFICA REALIZADA POR LA DIRECCION DE PUERTOS SOBRE EL ANTIGUO EDIFICIO DE LA KOFRADIA DELIMITANDO LOS LIMITES DEL DOMINIO PORTUARIO

ANEXO IV – INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA- URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO (GIPUZKOA) (CONSULTAS PREVIAS), de 12 de Enero de 2016 y con N/Ref.: IAU-2015-0171

ANEXO V – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

- Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
- Estudio Hidráulico
- Estudio de Impacto Acústico

El DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO con la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (redactado por EKOS Estudios Ambientales), el Estudio Hidráulico (redactado por GIRDER Ingenieros) y el Estudio de Impacto Acústico (redactado por ACUSMED) se presentan en documento aparte.

ANEXO VI – ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGETICA

- Estudio de sostenibilidad energética ORIO-DIKE
- Estudio de sostenibilidad energética ORIO-KOFRADIA

El ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGETICA con sus 2 apartados, redactado por IP21 Ingeniería, se presenta en documento aparte.

ANEXO VII – INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

El INFORME DE IMPACTO DE GENERO, redactado por Elixabet Urcelay Arkitektura Zerbitzuak, se presenta en documento aparte.

ANEXO VIII – DOCUMENTACIÓN CATASTRAL ACREDITATIVA DE MEDICIONES SOBRE EDIFICACION EXISTENTE

ANEXO IX – PROPUESTA DE USOS PARA EL NUEVO EDIFICIO DE LA KOFRADIA: CONSULTA REALIZADA A LA DIRECCIÓN DE PESCA DEL GOBIERNO VASCO Y A ITSAS GARAPEN ELKARTEA, FLAG

0.- EQUIPO REDACTOR

En la Asamblea general extraordinaria de la Junta de Concertación del Area 14- DIKE en Orio celebrada el 9 de enero de 2019 se acordó encargar a Asesoría y Gestión Técnica LURBEL SL la redacción del Proyecto de Modificación del Plan General de Orio en el ámbito DIKE-KOFRADIA, objeto del presente documento. En la elaboración del trabajo han intervenido:

- Arquitectos:
  - Alkorta Arkitektoak con la colaboración de Ion Vicente.
- Abogado:
  - Héctor Nagore Sorabilla
- Además de los técnicos firmantes de los estudios sectoriales incorporados a la modificación.

1.- ANTECEDENTES

- Con fecha 7 de marzo de 2005 el Ayuntamiento de Orio y la Cofradía de Pescadores San Nikolas de Orio suscriben un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión referente a los terrenos propiedad de la citada Cofradía, correspondiente al edificio de la misma, delimitando una Unidad de Ejecución en suelo urbano, incluyendo los terrenos propiedad de la Cofradía y los terrenos de dominio púbico necesarios para la reordenación de la zona, generando aprovechamiento urbanístico tan solo los primeros.

Su programa edificatorio preveía una ocupación de 640 m2, ordenando una edificabilidad equivalente a la correspondiente al edificio existente (2.470 m2) y permitiendo una ampliación de la misma hasta 3.036 m2 (vuelos incluidos), con un perfil de Planta Baja + 3 Plantas Altas + Planta Bajo Cubierta, y un desglose de usos de 2.570 m2/t para uso residencial y 466 m2/t para uso comercial. Se preveía además una ocupación bajo rasante de 730 m2, con destino a aparcamiento y usos auxiliares.

Al Ayuntamiento, en pago del cumplimiento de obligación de la cesión de edificabilidad lucrativa libre de cargas, se le adjudica un local construido en planta baja de 105 m2 útiles, libre de cargas de urbanización.

La nueva superficie de ocupación incrementa la correspondiente al edificio de la Kofradía en 54 m2, propiedad del Ayuntamiento de Orio, que se preveía compensar, previa su desafectación, mediante entrega de dos plazas de aparcamiento construidas en el nuevo inmueble, valorando la permuta en 26.321,65 €.

Todas estas determinaciones de ordenación y gestión se debían incluir en el documento de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio, en aquel momento de tramitación, previéndose que el sistema de gestión fuera el de gestión privada por concertación, condicionándose la validez del Convenio a la citada aprobación.

Las nuevas condiciones de ordenación, - autorizando el derribo del inmueble y su reconstrucción con nuevas alineaciones - posibilitaban la apertura de un nuevo vial, con la consiguiente reordenación de la zona, amén de la renovación de las infraestructuras de servicio de forma subterránea, como carga de la actuación.

- El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (en adelante PERCHO) fue aprobado definitivamente en fecha 12/9/2008, incorporando en la ficha identificada como Kaia Kalea 1, Hoja 117, Manzana G, Parcela 10, referencia catastral 1614301, la ordenación pormenorizada en los términos del Convenio suscrito entre la Cofradía de Pescadores y el Ayuntamiento.

En su tramitación, el PERCHO fue informado favorablemente por el Servicio de Costas de forma previa a su aprobación, sin más referencia que la remisión a la obligación genérica de que las nuevas construcciones deberían ajustarse a la Ley 22/88 de Costas. A pesar de lo cual, cuando se instó por parte de la Cofradía la correspondiente licencia de edificación, por Resolución de 10/3/2012 fue denegada la preceptiva autorización de la Administración Sectorial por entender que el Proyecto no se ajustaba a la Ley de Costas, por no cumplir (el uso residencial) los usos autorizables. Dicha Resolución fue confirmada por Orden de 8 de octubre de 2012 del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, desestimando el Recurso de Alzada interpuesto por la Cofradía, y a su vez confirmada por Sentencia de la Sala de lo Contencioso del TSJ del 15/2/2017, confirmatoria de la de 1ª Instancia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Donostia de 16/6/2015, que desestimó el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la Cofradía.

- Se dio así, la circunstancia de que las previsiones del PERCHO, aprobado definitivamente, y que recogía las previsiones del Convenio suscrito entre Ayuntamiento y Cofradía, resultaron de imposible cumplimiento, por contravenir sus determinaciones la normativa de Costas.

- El municipio de Orio está acometiendo el proceso de Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orio (en adelante PGOUO), cuya aprobación definitiva acordada por el Consejo de Diputados de Diputación Foral data del 4/10/2012 (BOG 16/10/2012). Hasta la fecha, se ha formulado el Documento de Avance del nuevo PGOU con fecha Septiembre de 2014, y el Ayuntamiento, tras el período de sugerencias, ha aprobado los Objetivos y Criterios Generales de Intervención, optando entre las diferentes alternativas del Avance, con fecha 26/6/2018, según acuerdo del Pleno Municipal.

Entre los Criterios y Objetivos Generales de la Intervención, como directrices que deberá desarrollar el nuevo PGOU, se recoge el referente a la ordenación conjunta de los ámbitos “14 DIKE” y “KOFRADIA”, delimitando una actuación discontinua de uso predominante residencial en suelo urbano, integrada por el

propio ámbito "14 DIKE" y el solar de Kofradía, estableciendo una única unidad de ejecución a efectos de gestión, con un incremento importante de la edificabilidad prevista hasta este momento en DIKE.

- El ámbito "14 DIKE" del PGOUO vigente de 2012, es un suelo urbano no consolidado que cuenta con planeamiento pormenorizado (PEOU) con aprobación definitiva (Plan Especial de Ordenación Urbana, resolución de 18/9/2008 y publicado en BOG 17/02/2009 y BOG 27/02/2009) y PAU también aprobado definitivamente (resolución de 17/5/2009), teniendo establecido como sistema de actuación el de Concertación, contando ya con la Junta de Concertación legalmente constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 22/6/2011 (BOG 30/6/2011).

La ordenación de este ámbito, según el actual PEOU, recoge un programa básicamente residencial con 13.863 m2/t, del que 2.384,50 m2/t quedan vinculados a VPO. Además se contemplan 482 m2/t de uso terciario. El proceso de revisión del PGOUO vigente, para la formulación del nuevo PGOU ha barajado diversas opciones de ordenación en DIKE, pero siempre con un incremento de edificabilidad respecto a la del PEOU vigente, en línea con la tesis de la ciudad compacta y el objetivo de optimizar la ocupación del suelo como bien escaso, amén de viabilizar la operación, planteándose una edificabilidad residencial entre los iniciales 14.342 m^2/t y unos 33.000 m^2/t de propuestas que también afectaban e incluían a otros ámbitos, habiéndose considerado que un incremento de edificabilidad razonable, que respetara los estándares máximos de edificabilidad y que fuera compatible con una ordenación que garantizara la adecuada inserción en la trama y el mantenimiento de la calidad urbana, podría posibilitar la resolución del problema del ámbito Kofradía, cuyas previsiones resultaban incompatibles con la Ley de Costas.

- En sintonía con este criterio, por parte de la Cofradía de Pescadores y con la participación de la Junta de Concertación de Dike, se propuso la formulación de un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión en orden a cumplimentar los compromisos básicos asumidos en el Convenio de 2005 y recogidos en el PERCHO de 2008, de forma que la edificabilidad residencial asignada al solar de la Kofradía, 2.570 m^2/t, pasara a materializarse en el ámbito 14.-Dike, que vería incrementada la actual edificabilidad ordenada en el PEOU vigente de acuerdo con un criterio de sostenibilidad y adecuada utilización del suelo, y además posibilitara la asignación de esta edificabilidad de 2.570 m2/t que sería reconocida a la Kofradía por la aportación del solar, reconocimiento cuyo origen se encuentra en el PERCHO de 2008 y Convenio de 2005. Además en sustitución de los 466 m^2/t de uso terciario que recogía la ficha del PERCHO correspondiente a la Kofradía, se recogerán 500 m2/t de Equipamiento Privado a desarrollar en la propia parcela de Kofradía.

Es así que estimando el Ayuntamiento la oportunidad y conveniencia de instrumentalizar la actuación para resolver el problema de la imposibilidad de materializar los derechos urbanísticos ordenados en el ámbito Kofradía, y cumplir el Convenio de 2005, si no en sus propios términos, al menos en los aspectos fundamentales del mismo, considerando el interés público de la propuesta que permita la definitiva

reordenación del ámbito Kofradía, con la apertura de la calle prevista y la regeneración de la redes de infraestructuras como carga del nuevo ámbito discontinuo, las partes alcanzaron un acuerdo, con intervención de los propietarios de Dike, plasmado en el Convenio de Planeamiento y Gestión, que sustituye y deja sin efecto al Convenio de 7/3/2005 y en él es parte también la Junta de Concertación de Dike.

2.- INICIATIVA Y OBJETO DEL DOCUMENTO

La intervención en el ámbito DIKE-KOFRADIA queda regulada en el marco del Convenio de Planificación y Gestión aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Orio, en su sesión extraordinaria celebrada el día 27 de diciembre de 2018 y publicado el 14 de marzo de 2019 en el BOG para el nuevo ámbito DIKE-KOFRADIA. Dicho Convenio fue suscrito por el Ayuntamiento de Orio, la Cofradía de Pescadores San Nikolas de Orio y la Junta de Concertación del ámbito 14-DIKE del PGOUO, que representa a toda la propiedad de suelos del sub-ámbito DIKE, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Diputación Foral de Gipuzkoa. (Anexo I)

Se establece la formulación de la presente Modificación Puntual en cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados del Convenio, anticipándose a la tramitación del documento de Revisión del PGOUO de 2012, de acuerdo con los Criterios y Objetivos Generales de la Revisión aprobados en 2018 y promovida por la Junta de Concertación de DIKE por delegación del Ayuntamiento. La Modificación comprende el ámbito 14.-DIKE del PGOUO de 2012 y el ámbito KOFRADIA del PERCHO de 2008, configurando un ámbito de suelo urbano discontinuo de uso predominante residencial, materializándose el programa edificatorio en DIKE y quedando el solar de KOFRADIA calificado como suelo destinado a equipamiento público y privado para uso de Kofradía.

El documento recoge la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA, evitando de esta forma la necesidad de formular planeamiento de desarrollo. El coste de la redacción será una carga asumida por la Junta y repercutible entre los propietarios del ámbito discontinuo.

Asimismo, este documento se formula, asegurando la correcta coordinación de la ordenación entre el sub-ámbito DIKE y el de KOFRADIA con la ordenación establecida en los ámbitos colindantes ya desarrollados, así como la articulación de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y su integración con los distintos Sistemas Generales establecidos en el planeamiento general vigente.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1.- SITUACION Y DELIMITACION

Se vinculan el ámbito 14.-DIKE del PGOUO de 2012 y el ámbito KOFRADIA del PERCHO de 2008 para configurar un único ámbito discontinuo en suelo urbano no consolidado, conforme al Art. 144 de la Ley 2/2006 en su punto 4.

El ámbito discontinuo total delimitado en esta Modificación Puntual es la suma de los ámbitos indicados (14.-DIKE y KOFRADIA) con una superficie total de 21.027,00 m2 de los que 4.372,86 m^2 corresponden a Sistemas Generales y 16.654,14 m^2 a suelos diferentes a los Sistemas Generales.

El sub-ámbito KOFRADIA de suelo urbano no consolidado, comprende los suelos del solar del antiguo edificio de la Cofradía de Pescadores, que databa de 1924 y que ha sido demolido recientemente en cumplimiento del Convenio, y aquellos otros en su entorno que permitan el cambio de alineaciones para que el vial posterior, actualmente en fondo de saco para los vehículos, permita la posibilidad de un vial rodado de dos carriles y la coordinación, corrección y mejora de las infraestructuras subterráneas y, principalmente, la de saneamiento general.

Linda al Norte con Kaia kalea teniendo en frente la fábrica de muebles y edificio Leunda, con el dominio público portuario tanto al Sur (muelle del puerto de Orio) como al Oeste (espacio donde se ubicó la antigua fábrica de hielo hacia el edificio Itsas Etxea), y al Este con suelo libre de uso y dominio público y Kaia kalea junto a la ubicación de los Talleres Aróstegi.

Se delimita para este sub-ámbito una superficie de 840 m2. De dicha superficie, 688 m2 corresponden al solar del edificio viejo de la Kofradía y se completa con 152,00 m2 de ocupación del dominio público existente, en previsión de la posible ejecución de un aparcamiento bajo rasante. Según medición topográfica del viejo edificio demolido de la Kofradía, realizada por encargo de la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco, 175m2 pertenecen al Sistema General Portuario (antiguo porche del edificio) y el resto, con una superficie de 513 m2, corresponde a la parte privada del solar del viejo edificio de la Kofradía, parte edificada (476 m2) y parte sin edificar correspondiente a la franja de terreno solar junto al edificio descrita en la inscripción registral del solar existente (37 m2).

El edificio viejo de la Kofradia, ya demolido, previa declaración de ruina, no presentaba catalogación alguna ni este ámbito se encuentra en zona arqueológica, aunque se encuentra integrado dentro de la delimitación del Casco Histórico de Orio calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (Decreto 338/1994 del País Vasco).

- El sub-ámbito DIKE de suelo urbano no consolidado mantiene la delimitación vigente para el Área 14-DIKE del actual PGOUO y limita al Norte con el Sistema General de Comunicaciones conformado por la travesía urbana de la carretera N-634 (Aita Lertxundi Kalea), al Sur con el río Oria, al Este con la finca ocupada por la empresa Nueva Cerámica de Orio incluida en el Area 15.-Arozena y al Oeste con los suelos urbanos consolidados del Área 5, Aramendi Toki-Alai.

La superficie total del sub-ámbito DIKE, tras los ajustes realizados y aprobados definitivamente en el vigente Plan Especial de área 14-DIKE, fruto del levantamiento taquimétrico del ámbito realizado por la empresa de topografía MUGARRI, S.L., queda establecida en 20.187,00 m^2. De éstos, 3.281,70 m^2 corresponden a Espacios Libres Urbanos de la Red de Sistemas Generales y 916,15 m^2 al Sistema General de Comunicaciones (carretera N-634), dando un total de 4.197,85 m^2 correspondientes a Sistemas Generales, por lo que quedan 15.989,15 m^2 como suelos diferentes a Sistemas Generales.

3.2.- ESTADO ACTUAL

- El grave deterioro del edificio de la Kofradia, conllevó al Decreto de Alcaldía de 2 de noviembre de 2010 que declaraba por resolución expresa la situación de ruina. En la estipulación tercera del convenio suscrito para este ámbito, se establece que "*entre las cargas de urbanización que deberán recoger los instrumentos de ordenación, ejecución y gestión, se incluirá el derribo del edificio de la Cofradía, además de los edificios de Dike. El derribo del edificio de Cofradía será una de las actuaciones prioritarias que deberá asumir el ámbito DIKE-KOFRADIA"*. A fin de preservar la seguridad y en cumplimiento del convenio, el edificio de la Kofradia ha sido derribado en octubre de 2019, quedando el solar privado libre de edificación y vallado, para evitar riesgos por su diferencia de cota respecto a la urbanización colindante.

- El sub-ámbito DIKE conserva un carácter de estructura de periferia urbana con pequeñas edificaciones aisladas de vivienda colectiva rodeadas, excepto al norte, de suelos de cultivo situados a cota inundable (4 m. por debajo de la rasante de la N-634) organizados en torno a una estructura de drenaje compuesta por acequias y compuertas en su punto de desagüe hacia el río Oria. Para preservar el nivel freático, al sur estos suelos estaban delimitados por montículos de protección hacia la ría que han sido integrados en las zonas de relleno que conforman el paseo de la ría (Ibai-Ondo Ibilbidea) y las áreas de suelo urbano consolidado colindantes. Al norte, rodeando los suelos de cultivo, junto a la carretera N-634 desde la que acceden, se encuentran los edificios aislados de Aita Lertxundi kalea nº7 (Ipontxo-enea), nº 9 (Pensión Esnal), nº 11 Dike-Berri y los nº 13,15 y 17 en estado de ruina. Asimismo, el nº 5 (Iraola –enea) fue demolido por su riesgo de ruina inminente. La estructura viaria existente es perimetral al área, desciende suavemente desde el norte hacia la ría (en torno a 2,25 m de diferencia de cota) siendo rodada al Oeste y al Norte (N-634) y peatonal al Sur.

Además de las edificaciones mencionadas, hay pequeños cobertizos auxiliares de los usos de huerta existentes en el área.

Todos estos edificios e instalaciones se declaran expresamente fuera de ordenación al resultar incompatibles con la nueva ordenación, al igual que ocurría en el P.G.O.U y P.E.O.U, que se modificaron.

3.3.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES

El conjunto de las redes a tener en cuenta, y que en la actualidad se ubican dentro del área de intervención discontinua, ha sido facilitado por el Ayuntamiento de Orio, y se incluyen en el plano "nº I.08 - Infraestructuras existentes", del presente documento.

Por tanto, se toman en consideración las redes existentes y su previsión de modificación futura.

Las red de saneamiento general ubicada tras el solar de la Kofradia resuelta inicialmente mediante un colector en inca responsabilidad de Gipuzkoako Urak se obturó tras continuas entradas de agua de mar, arenas y lodos. En el año 2013 se anuló dicho tramo colocando un bombeo a modo de by-pass con una tubería de polietileno sobre la acera (actualmente soterrada superficialmente en la urbanización), desde la arqueta inicial de la inca descargando a la arqueta de Arostegi.

Tras la obtención de datos actuales de la instalación y del subsuelo se ha considerado prudente la coordinación de los trabajos de reparación de la red de saneamiento en este punto a realizar por Gipuzkoako Urak, con la construcción del nuevo edificio de la KOFRADIA estableciéndose así en la correspondiente ficha urbanística.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Para la definición de la estructura de la propiedad actual se ha adoptado como base la relación de parcelas aportadas del documento no tramitado de la reparcelación del ámbito 14- DIKE, redactado en 2019 por Teodoro Cacho y A.G.T. LURBEL S.L. , en base a los títulos registrales y al levantamiento taquimétrico del ámbito realizado por la empresa de topografía MUGARRI, S.L. para DIKE.

Asimismo, se añaden las superficies correspondientes a KOFRADIA, según el título registral del solar y la comprobación topográfica del edificio realizada por la Dirección de Puertos.

Los límites y superficies de las parcela se definirán definitivamente en el Proyecto de Reparcelación del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA.

El plano parcelario resultado del levantamiento taquimétrico de los límites de propiedad incluido en la documentación gráfica, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 70 ter Ley 7/1985 de 2 de abril, se resume en el siguiente cuadro de titulares de parcelas:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD AMBITO DIKE_KOFRADIA				
SUB -AMBITO	Nº	PROPIEDAD	SUPERFICIE TOTAL	CON DERECHO A EDIFICABILIDAD
SUB-AMBITO **KOFRADIA**	K-1	Kofradia de Pescadores San Nikolas de Orio	513,00	513,00
	K-2	Orioko Udala	152,00	0,00
	K-3	Sistema General Portuario	175,00	0,00
		TOTAL SUB-AMBITO **KOFRADIA**	**840,00**	**513,00**
SUB-AMBITO **DIKE**	D-1	Mª José Iparraguirre y otros (nº 846)	150,45	150,45
	D-2	Mª Jesús Campos y Otros (nº 845)	366,00	366,00
	D-3	José, Casilda y Carmen Gárate (nº 121)*	7.041,55	7.055,21
	D-4.1	José Gárate Tolosa	43,09	43,09
	D-4.2	Casilda Gárate Tolosa	46,68	46,68
	D-4.3	José Gárate Tolosa	46,68	46,68
	D-4.4	Carmen Gárate Tolosa	39,50	39,50
	D-4.5	Casilda Gárate Tolosa	32,31	32,31
	D-4.6	Carmen Gárate Tolosa y otro	39,50	39,50
	D-4.7	José Gárate Tolosa	39,50	39,50
	D-4.8	Casilda Gárate Tolosa	39,50	39,50
	D-4.9	Mª Carmen Iturzaeta Gárate	32,31	32,31
	D-5	Modesta Esnal (nº 843)	1.250,35	1.250,35
	D-6	María Isabel Aramendi y Otros (nº 557)	895,35	895,35
	D-7.1	Miguel Mª Santamaría y Ana J. Expósito (nº 2.013)	93,57	93,57
	D-7.2	Miguel Mª Santamaría y Ana J. Expósito (nº 2.013)	88,06	88,06
	D-7.3	Hnos. Bravo Santamaría **	46,78	46,78
	D-7.4	Mª Aránzazu Santamaría Embil**	46,78	46,78
	D-8	Miguel Mª Santamaría y Ana J. Expósito (nº 2.013)	536,80	536,80
	D-9	Dike Orio S.L. (nº 993)	600,00	600,00
	D-10	Dike Orio S.L. (nº 962)	1.200,00	1.200,00
	D-11	Dike Orio S.L. (nº 5568)	2.084,85	2.084,85
	D-12	Orioko Udala (nº 1055) Patrimonial	494,60	480,94
	D-13	Orioko Udala (nº 4708) Cesión ámbito Toki Alai	78,55	0,00
	D-14	Orioko Udala (nº 4710) Cesión ámbito Toki Alai	252,60	0,00
	D-15	Orioko Udala (nº no inscrita) Cesión Toki Alai	76,00	0,00
	D-16	Dominio público Marítimo Terrestre	3.609,50	0,00
	D-17	DFG (N-634)	916,15	0,00
		TOTAL SUBAMBITO **DIKE**	**20.187,00**	**15.254,20**
		TOTAL AMBITO DISCONTINUO DIKE_KOFRADIA	**21.027,00**	**15.767,20**

(*) Además de la superficie atribuida dentro del ámbito, la familia Gárate tiene suscrito con el ayuntamiento de Orio un convenio de fecha 27 de abril de 1995 para ocupación de 13,66 m2 cuyos derechos deben ser reconocidos en este Area (anexo 2).
(**) Fincas de realojo

3.5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Se adjunta un cuadro resumen con los parámetros urbanísticos vigentes, tanto en el ámbito 14.-DIKE (PGOUO 2012) como en el ámbito KOFRADIA (PERCHO 2008)

PARAMETROS VIGENTES: AMBITO DIKE Y KOFRADIA (ESTADO INICIAL)						
SUPERFICIE DEL AMBITO m2		DIFERENTES A SG. EN KOFRADIA		640,00	16.629,14	20.827,00
		DIFERENTES A SG. EN DIKE		15.989,14		
		SISTEMAS GENERAL. EN KOFRADIA		0,00	4.197,86	
		SISTEMAS GENERALES EN DIKE		4.197,86		
EDIFICABILIDAD URBANISTICA m2(t)	AMBITO KOFRADIA	RESIDENCIAL	VPO	0,00	2.570,00	3.036,00
			TASADA	0,00		
			LIBRE	2.570,00		
		EDIFICABILIDAD TERCIARIO			466,00	
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO			0,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA m2(t)	AMBITO DIKE	RESIDENCIAL	VPO	2.384,50	13.863,00	14.345,00
			TASADA	0,00		
			LIBRE	11.478,50		
		TERCIARIO			482,00	
		EQUIPAMIENTO PRIVADO			0,00	
EDIFICABILID URBANISTICA	TOTAL m2(t)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			16.433,00	17.381,00
		EDIFICABILIDAD TERCIARIO			948,00	
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO			0,00	

- El ámbito KOFRADIA está incluido en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (PERCHO), con aprobación definitiva de fecha 12/9/2008, incorporando la ficha identificada como Kaia Kalea 1, Hoja 117, Manzana G, Parcela 10, referencia catastral 1614301, la ordenación pormenorizada en los términos del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Kofradía en 2005. Se adjunta dicha ficha a continuación.

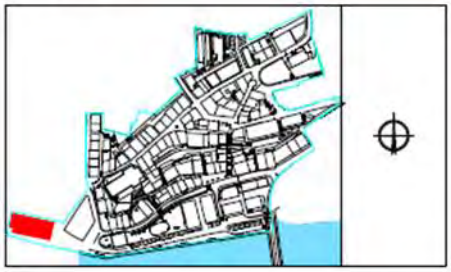
ORIOKO UDALA
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO HISTORICO DE ORIO

1.- IDENTIFICACIÓN

CALLE Y NUMERO		HOJA Nº
KAIA KALEA 1		117
MANZANA	PARCELA	REF. CATASTRAL
G	10	1614301



2.- LOCALIZACION



S.Aprx. solar edificable	640	S.Aprx, uso Comercial	466
S.Aprx. uso Residencial	2.570	S.Aprx.uso Asistencial	-

3.- TIPO DE EDIFICACIÓN

AISLADA 4 FACHADAS	
ALTURA DE ALERO	12,45
SECCION MAX. PERMITIDA	BAJO+3+BC
ALT. LIBRE MIN. EN PB	3,40
ALT. LIBRE MIN. EN P. ALTAS	2,50
TIPO CUBIERTA PERMITIDO	A CUATRO AGUAS

4.- CONDICIONES DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACION

4.1.- GRADO DE PROTECCION

SIN INTERES – ORDENANZA DE REFORMA

4.2.- INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS

DE NUEVA PLANTA		SI
DE DEMOLICION	TOTAL	SI
	PARCIAL	SI
CONSTRUCTIVAS SIN AMPLIACION	RESTAURACIÓN CIENTÍFICA	NO
	RESTAURACIÓN CONSERVADORA	NO
	CONSERVACIÓN Y ORNATO	SI
	CONSOLIDACION	NO
	REFORMA	SI
CONSTRUCTIVAS CON AMPLIACION		SI
MIXTAS	SUSTITUCIÓN	NO
	REEDIFICACION	NO

Rehabilitación del edificio manteniendo la fachada marítima y recuperando, en parte, la arquitectura original del edificio. La alineación trasera se modifica, fuera de la zona de afección de costas, para poder dar apertura a la calle.
Se recupera la torre y, excepcionalmente, se permite una inclinación de la cubierta coincidente con la existente y superior a la establecida con carácter general.
Sistema de Actuación: Concertación.

Edificación afectada por las limitaciones del Titulo II de la Ley 22/88 de Costas
En el caso de una posible demolición total o parcial , las nuevas construcciones deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley 22/88 de costas

5.- INTERVENCIONES URBANIZADORES

Adecuación de los espacios resultantes de la modificación de las alineaciones en los límites establecidos en el Plano 11.
Renovación de las infraestructuras de servicio en obra subterránea.

6.- ORDENANZAS DE USO

	PAR-CELA	SO-TANO	SEMI-SOT.	P. BAJA	P. 1ª	P. ALTAS	P. B.C.
VIVIENDA	SI	-	-	NO	SI	SI	SI
COMERCIO	NO	-	-	SI	SI	NO	NO
OFICINAS	NO	-	-	SI	SI	NO	NO
RESIDENCIA COMUNITARIA	NO	-	-	NO	SI	SI	SI
SANITARIO CULTURAL DOCENTE RELIGIOSO RECREATIVO DEPORTIVO	SI	-	-	SI	SI	SI	NO
ADMINISTRACIÓN SERV. PUBLICO	SI	-	-	SI	SI	SI*	NO
APARCAMIENTO	NO	-	-	NO	NO	NO	NO
INDUSTRIAL	NO	-	-	NO	NO	NO	NO

* EN LAS CONDICIONES PREVISTAS EN LAS ORDENANZAS

7.- CONDICIONES DE PARCELACION

MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES

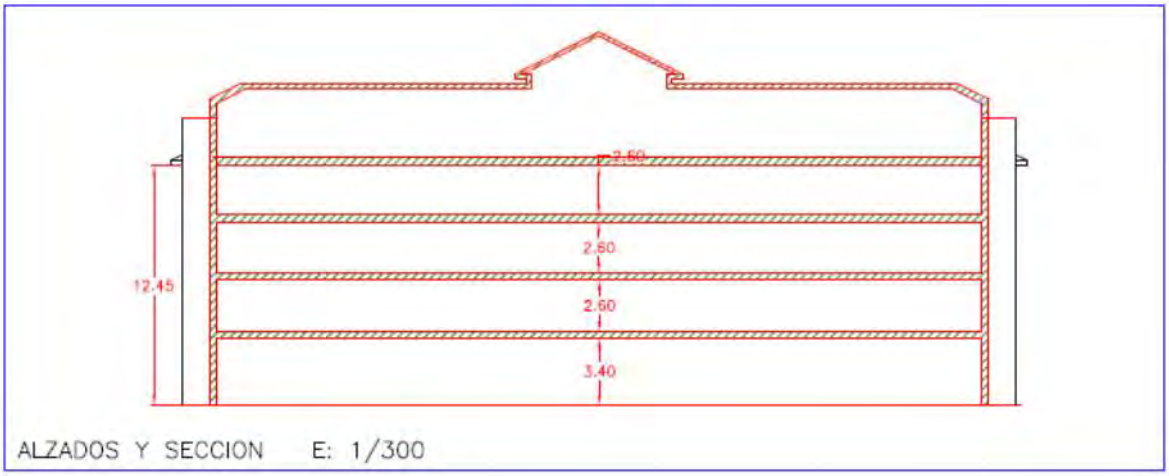
8.- ORDENANZAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

9.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA REHABILITACIÓN

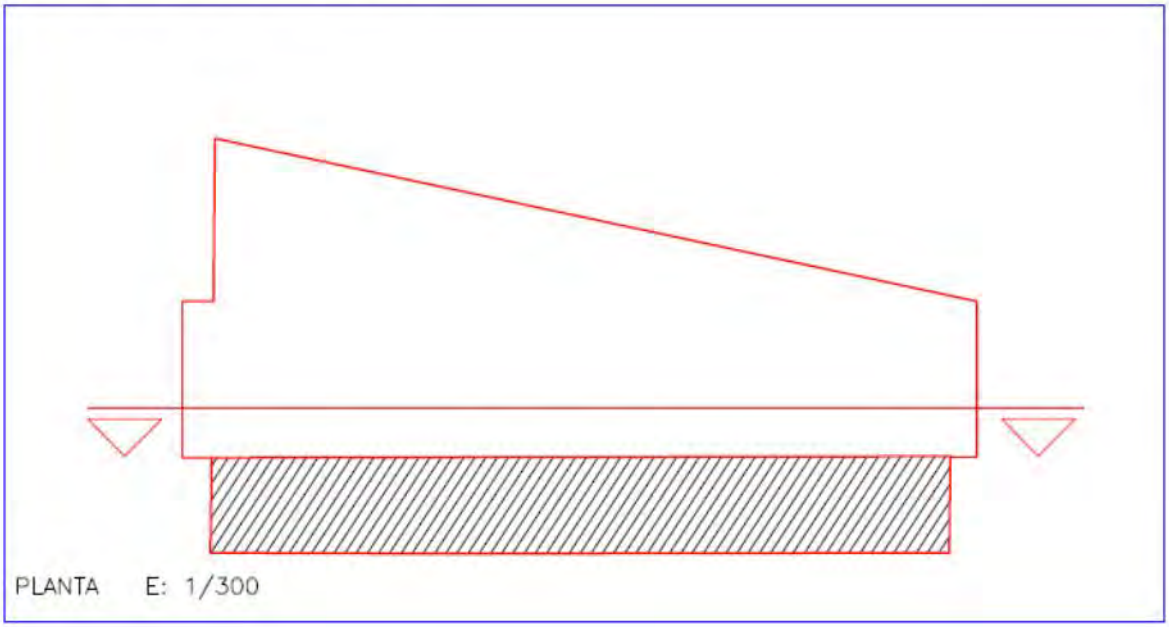
2.015.000 €

10.- EN ZONA ARQUELOGICA: NO

Iñaki Echeverria Izaguirre (arquitecto) – José María Abad Urruzola (abogado)



ALZADOS Y SECCION E: 1/300



PLANTA E: 1/300

11.- AFECCION POR LA LEY DE COSTAS

Artículo 18.- Usos en Zona de Litoral

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parte el Reglamento de costas..

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia, *justificando el cumplimiento de este último y del artículo 58 del Reglamento para desarrollo y ejecución de la citada ley.*

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

- Por otra parte, el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación de Gipuzkoa mediante acuerdo adoptado en sesión de 8 de mayo de 2012, procedió a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Orio con su Texto Refundido, que fue publicado en el BOG el 23

de octubre de 2012. Este documento incorpora las determinaciones del planeamiento general mediante la inclusión de los planos que afectan al Area 14-Dike, las determinaciones de la ficha urbanística correspondiente, que se incluye en la presente memoria y las normas de carácter general, a las que nos remitimos en el documento de normas urbanísticas de este Área.

Se adjuntan las determinaciones fijadas por el vigente PGOUO 2012 para el Área 14-DIKE:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "14. DIKE".

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Este ámbito está situado en las inmediaciones del rió Oria, y linda, al Norte con el ámbito "4. Aita Lertxundi", al Sur con el citado río, al Este con el ámbito "5". Aramendi Toki-Alai", y al Oeste con el ámbito "15. C. Arocena".

Tiene una superficie total de 20.105 m^2.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

* *Modificación del trazado parcial de Aita Lertxundi kalea, al objeto de aumentar la visibilidad y radio de curvatura en el punto de enlace de Antziola kalea, y creación de una semirrotonda de enlace que facilite el acceso a esta calle.*

* *Creación de una línea de edificación paralela al nuevo trazado de Aita Lertxundi kalea, con tipología similar a la establecida en el ámbito "5. Aramendi Toki-Alai", y otra línea paralela al vial del río de viviendas de menor altura.*

* *Creación de un amplio espacio libre central entre las líneas de edificación, conectado con el borde del río.*

* *Creación de un equipamiento socio cultural, como sistema local, emplazado en el espacio central.*

* *Creación de un vial central que conecte con el ámbito "15. C. Arocena", unido transversalmente en los bordes con Aita Lertxundi, provisto de un aparcamiento en batería y en línea.*

* *Supresión de los edificios y usos incompatibles con la ordenación propuesta.*

* *Vinculación de, como mínimo, un 20% de las viviendas proyectadas al régimen de protección oficial.*

* *Consolidación del Plan Especial de Ordenación Urbana promovido en el ámbito y aprobado definitivamente mediante resolución de 18 de setiembre de 2008.*

* *Consolidación del "Estudio Hidráulico del río Oria a su paso por el AIU 14. Dike", elaborado en Julio de 2008.*

* *Consolidación del Programa de Actuación Urbanizadora promovido en el ámbito, aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de marzo de 2009*

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A. Residencial". (Superficie: 15.996 m^2)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

* *Sobre rasante: 14.345 m²(t).*

* *Bajo rasante:*
La edificabilidad prevista bajo rasante es la asociada a dos plantas bajo rasante autorizadas en las condiciones establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* *Sobre rasante:*
Los parámetros reguladores de la forma (altura, número de plantas, etc.) de la edificación autorizada en el ámbito son los establecidos en estas mismas Normas Particulares, con el rango propio de la ordenación pormenorizada (siguiente epígrafe IV).

* *Bajo rasante:*
Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso:

* *Edificabilidad urbanística destinada a uso residencial: 13.863 m²(t).*

* *Edificabilidad residencial / nº de viviendas vinculadas al régimen de protección oficial: 20%.*

* *Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, destinada a otros usos terciarios…) autorizados en la zona global de tipología "A": 482 m²(t).*

* *Complementariamente, el régimen de uso es el establecido, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología "A. Residencial de densidad media".*

1.2.- Zona "E.1 Red Viaria (S.G.)".(Superficie: 831 m²)
Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para la misma en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

1.3.- <u>Zona "F.1 Espacios Libres Urbanos (S.G.)"</u>. (Superficie: 3.278 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas con carácter general para la misma en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Dicho régimen es el establecido en el Plan Especial al que se hace referencia en el siguiente epígrafe IV de estas Normas Particulares.

4.- Régimen general de programación.

No se establecen previsiones generales reguladoras de dicho régimen.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana promovido en el ámbito y aprobado definitivamente mediante resolución de 18 de setiembre de 2008, que se consolida.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Dicha edificabilidad es la establecida en el mencionado Plan Especial.

En todo caso, a los efectos de su ordenación, a la edificabilidad urbanística mencionada en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III se han de sumar otros 750 m²(t) destinados a equipamiento público.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- *Sobre rasante:*
  - *Edificaciones emplazadas entre Aita Lertxundi kalea y el nuevo vial:*
    - *Número de plantas: P.B. + III*
    - *Altura máxima a alero horizontal: 12,50 m.*
  - *Edificaciones proyectadas en paralelo al río:*
    - *Número de plantas: P.B. + I + Bajocubierta.*
    - *Altura máxima a alero horizontal: 6,80 m*
- *Bajo rasante:*
  Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

Se consolidan, en todo caso, las propuestas planteadas a ese respecto en el referido Plan Especial, incluidas aquellas que, en su caso, no se adecuen a las previsiones anteriores.

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- *Las condiciones particulares de edificación son las reflejadas en el gráfico "III. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares.*

- *La ocupación total máxima en planta, sobre rasante, será de 3.420 m², en los que está contabilizada la superficie de porche de las edificaciones en altura, además de los 250 m² del edificio de equipamiento.*

- *En cualquier caso, se respetarán los siguientes retiros mínimos: 5,50 m del borde a Aita Lertxundi kalea, en su nuevo trazado, a la edificación de bloques paralela a dicha calle; 25,00 m del borde del paseo de la ría hasta la parcela privada de las edificaciones.*

- *Las edificaciones proyectadas podrán tener una ocupación bajo rasante superior a la prevista sobre rasante, en los términos y alcance expuestos en el gráfico "III. Condiciones de edificación" incluido en estas Normas Particulares.*

- *Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, con excepción de las plantas bajas de las edificaciones. El porcentaje de vuelos cerrados será, como máximo, del 50%.*

- *Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m sobre la línea de ocupación en planta baja.*

- *La pendiente máxima de la cubierta será del 35%, siendo a cuatro aguas en los bloques paralelos a Aita Lertxundi kalea, admitiéndose, opcionalmente, terrazas en le bajocubierta, sin que sobresalga ningún elemento de las mismas en la línea de pendiente de la cubierta.*

- *Sin perjuicio de su adecuación a los criterios generales en intervención establecidos con carácter general en este Plan (concretamente en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), previa justificación de su conveniencia e idoneidad, las previsiones anteriores podrán ser*

reajustadas por el Plan Especial a promover en el ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

Se consolidan, en todo caso, las propuestas planteadas a ese respecto en el referido Plan Especial, incluidas aquellas que, en su caso, no se adecuen a las previsiones anteriores.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

* *Las plantas de edificación proyectada bajo rasante se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de los bloques.*

* *Las superficies cerradas, en planta baja, de los bloques, se destinarán a portales, cuartos de instalaciones comunes o a usos comerciales de oficinas o equipamiento. Los espacios no cerrados se destinarán a porche peatonal de uso público.*

* *Las plantas de pisos se destinarán a vivienda. Se autoriza el uso de vivienda en las edificaciones unifamiliares adosadas, así como en las edificaciones en la línea central de ordenación, paralela al río.*

* *En los espacios bajocubierta se autoriza:*
  - *El uso de vivienda ligado a la planta inferior, y no como vivienda independiente.*
  - *El uso de trastero anejo a las viviendas.*
  - *La implantación de instalaciones o servicios comunes de las viviendas.*

* *Los edificios contarán con una dotación mínima de aparcamiento en sótano de 1,5 plazas/vivienda. Los accesos de vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, por lo que no podrán ocupar suelo de uso o dominio público, exceptuándose el caso de las viviendas unifamiliares adosadas, que podrán contar, por grupos edificatorios, con entradas comunes.*

Se consolidan, en todo caso, las propuestas planteadas a ese respecto en el referido Plan Especial, incluidas aquellas que, en su caso, no se adecuen a las previsiones anteriores.

F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las establecidas en el citado Plan Especial, así como en el gráfico "IV. Condiciones de dominio" incluido en estas Normas Particulares.

G.- Las propuestas con incidencia en el dominio público marítimo-terrestre tienen carácter orientativo. Su ocupación requiere, en todo caso, el otorgamiento del correspondiente título habilitante, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes en materia de costas, así como en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

Asimismo, las nuevas propuestas que afecten a las zonas de servidumbre de tránsito y protección se ajustarán a lo establecido en esas disposiciones y documento.

2.- Categorización del suelo urbano.

La categorización de los terrenos incluidos en el ámbito es la establecida en el Plan Especial promovido en el ámbito y que ahora se consolida.

En todo caso, los terrenos integrados en el ámbito de actuación integrada afectado por el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de marzo de 2009 han de entenderse categorizados como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

* *CS.3. Áreas inundables.*
* *CS.9. Zonificación acústica.*

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

* *El abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito será considerado como obligación vinculada al desarrollo urbanístico proyectado en él. Esta obligación incluye, entre otros extremos, el abono de la totalidad de los costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, incluidas la conexiones de las infraestructuras internas con las redes exteriores, y las posibles afecciones que puedan resultar en los ámbitos colindantes, como puede ser, en su caso, la modificación de los accesos al ámbito 15.*

* *En el supuesto de que, con anterioridad a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito, se estimase necesario construir la totalidad o parte de la red viaria o de las redes de servicio proyectadas, el Ayuntamiento podrá actuar a los efectos de la obtención de los terrenos necesarios para ello mediante los mecanismos establecidos con ese fin en la legislación urbanística vigente, incluida la expropiación.*

  Una vez que el Ayuntamiento disponga de esos terrenos, procederá la ejecución de las obras a su costa.

  En todo caso, en el momento de procederse a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito, los costes de ejecución de esas obras serán repercutidos sobre ese desarrollo, y el Ayuntamiento será resarcido de los gastos efectuados, incluidos los asociados al justiprecio abonado por el valor de los terrenos, actualizados a la fecha de intervención, de acuerdo con los índices oficiales de los precios al consumo.

* *Se consolidan, en todo caso, las propuestas establecidas a ese respecto tanto en el referido Plan Especial, como en el Programa de Actuación Urbanizadora promovido en el ámbito y aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de marzo de 2009.*

A esos efectos se ha de tener en cuenta que este ámbito conforma un ámbito de actuación integrada ("AAI.14").

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

De conformidad con el informe emitido por la Dirección de Aguas, con fecha 9 de febrero de 2006, en los intersticios urbanos emplazados en las partes consolidadas del ámbito y afectadas por la avenida de retorno de 100 años se podrán autorizar nuevas edificaciones y aparcamientos en superficie siempre que:

* *Se tenga en cuenta y evalúa el riesgo existente.*
* *Se garantice que tanto durante la ejecución del desarrollo como a lo largo de su existencia y mantenimiento se contará con un grado suficiente de protección y seguridad.*
* *Se garantice que no se afectará desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.*

Así, en ese contexto se debe salvar la cota correspondiente a la avenida de retorno de 500 años (4,74 m.s.n.m.), y se deberá aportar un estudio hidráulico y de inundabilidad que justifique la mejora introducida y la disminución de daños y/o la anulación de la vulnerabilidad.

Se consolida, a ese respecto, el "Estudio Hidráulico del río Oria a su paso por el AIU 14. Dike", elaborado en Julio de 2008. El desarrollo urbanístico del ámbito se ha de adecuar a las previsiones contenidas en ese Estudio.

* *En nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos, se establecerán sistemas de ahorro de agua y de consumo energético. Esas nuevas edificaciones deberán disponer asimismo y como mínimo de correspondiente certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).*

* *Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos de la determinación por el mismo de las medidas que deban adoptarse.*

* *El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta los criterios de sostenibilidad y las medidas correctoras generales recogidas en los apartados "6.3.2" y "6.3.3" del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental de julio de 2005.*

El Plan Especial de Ordenación Urbana promovido en el ámbito y aprobado definitivamente mediante resolución de 18 de setiembre de 2008, incorpora el siguiente:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELA RESULTANTE

NUEVAS PARCELAS RESULTANTES	SUP. PARCELA	SUP. OCUPACION	SUP. NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	SUP. PROMEDIO VIVIENDA	SUP. MÁXIMA RESIDENCIAL m2(t)	USO COMERCIAL m2(t)	EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL SOBRE RASANTE m2(t)	USO SOCIO CULTURAL	EDIFICABILIDAD BRUTA TOTAL SOBRE RASANTE m2(t)	Nº MINIMO DE PLAZAS GARAJE
PPC/1	666,00	666,00	0,00	27,0	88,3	2.384,5	482,0	2.866,5		2.866,5	41
PPC	**666,00**	**666,00**	**0,00**	**27,0**		**2.384,5**	**482,0**	**2.866,5**		**2.866,5**	**41**
LCM/1	489,40	275,50	213,90	15,0	88,3	1.324,8		1.324,8		1.324,8	23
LCM/2	517,50	275,50	242,00	15,0	88,3	1.324,8		1.324,8		1.324,8	23
LCM/3	1.012,50	551,00	461,50	30,0	88,3	2.649,5		2.649,5		2.649,5	45
LCM/4	981,15	550,00	431,15	30,0	88,3	2.649,5		2.649,5		2.649,5	45
LCM	**3.000,55**	**1.652,00**	**1.348,55**	**90,0**		**7.948,5**		**7.948,5**		**7.948,5**	**135**
LCB/1	1.148,00	625,00	523,00	16,0	110,3	1.765,0		1.765,0		1.765,0	24
LCB/2	1.148,00	625,00	523,00	16,0	110,3	1.765,0		1.765,0		1.765,0	24
LCB	**2.296,00**	**1.250,00**	**1.046,00**	**32,0**		**3.530,0**		**3.530,0**		**3.530,0**	**48**
G1	108,66	0,00	108,66	0,0		0,0		0,0		0,0	
G2	105,75	0,00	105,75	0,0		0,0		0,0		0,0	
G3	164,78	0,00	164,78	0,0		0,0		0,0		0,0	
G	**379,19**	**0,00**	**379,19**	**0,0**		**0,0**		**0,0**		**0,0**	
SC/1	**375,00**	**375,00**	**0,00**	**0,0**		**0,0**		**0,0**	**750,0**	**750,0**	
TOTAL	**6.716,74**	**3.943,00**	**2.773,74**	**149,00**		**13.863,00**	**482,00**	**14.345,00**	**750,00**	**15.095,00**	**224**

3.6.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES DEL AMBITO DE ACTUACIÓN

Las afecciones y servidumbres derivadas de la aplicación de la normativa vigente que condicionan la ordenación del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA quedan definidas en el plano nº "I.10.- Afecciones" y se resumen en:

A) <u>SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES: CARRETERA INTERURBANA</u>

El sub-ámbito DIKE es colindante con el Sistema General de Comunicaciones: Carretera Interurbana por tratarse de la carretera N-634, travesía urbana Aita Lertxundi kalea y, por tanto, es de aplicación el Decreto

Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

B) DESLINDE DEL DOMINIO MARÍTIMO TERRESTRE

Este ámbito está afectado por la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre y por la delimitación de la servidumbre de protección, siendo por tanto de aplicación la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y todos sus reglamentos vigentes.

En el sub-ámbito KOFRADIA la afección se limita a la servidumbre de protección, quedando fuera de los límites del ámbito la delimitación del dominio marítimo –terrestre.

Sin embargo, el sub-ámbito DIKE queda afectado tanto por la línea de dominio como por la de servidumbre de protección que son coincidentes.

Por tanto, las nuevas propuestas que afecten al dominio público marítimo – terrestre, se entenderán con carácter indicativo por requerir su ocupación, el otorgamiento del correspondiente título habilitante, de acuerdo con el artículo 11 en su apartado F.3.- Playas y Zonas de Litoral de la Normativa General, en el que se indica que su régimen de edificación corresponde a (...)"Zonas en las que la edificación se autoriza excepcionalmente, de acuerdo a lo establecido por la Ley de Costas."(...) y en cuanto a su régimen de uso se establece que (...)"La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia, justificando el cumplimiento de este último y del artículo 58 del Reglamento para desarrollo y ejecución de la citada ley.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Todas las limitaciones edificatorias y las afecciones indicadas se han representado gráficamente en el plano correspondiente.

C) SISTEMA GENERAL PORTUARIO

En KOFRADIA el ámbito también se encuentra afectado por la delimitación del dominio del sistema general portuario. Sobre dicha delimitación y ante las incorrecciones existentes, en el informe de la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco solicitado por URA-UR Agentzia en referencia al proyecto de derribo del antiguo edificio de la Cofradía de Pescadores San Nikolas se aclaran las delimitaciones que afectaban al antiguo solar de la Kofradia. (Se adjunta como Anexo II).

Posteriormente, durante las actuaciones para el derribo del antiguo edificio de la Kofradía, la propia Dirección de Puertos realizó una medición topográfica de la situación real del dominio aportando un plano de replanteo con las coordenadas de las esquinas del antiguo edificio de la Kofradía quedando definidos definitivamente los límites del dominio portuario. (Se adjunta como Anexo III). De la superficie inicial, el pequeño edificio utilizado como fábrica de hielo tenía una superficie de 54 m2 y el porche una superficie de 175 m2. Ambos quedan dentro del dominio portuario. El resto del solar privado de la Kofradía ocupado por el edificio tiene una superficie de 476 m^2 y 513 m2 contando el total del solar privado.

D) CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

* CS.3. Áreas inundables.
* CS.9. Zonificación acústica.

3.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.3. Áreas inundables”.

A.- Definición. Se trata de áreas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones o en su caso, por los estudios actualizados de delimitación de áreas inundables realizados por URA.

B.- Régimen general de uso: Dicho régimen será el resultante de los criterios que en materia de inundabilidad determine la Administración competente (URA. Agencia Vasca del Agua).

9.- Régimen general de regulación del condicionante “CS.9. Zonificación acústica”.

A.- Definición. Dicha zonificación está asociada a la identificación y delimitación de las áreas o zonas acústicas que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, cabe diferenciar en el municipio, a los efectos de la identificación y consecución de los correspondientes objetivos en materia de calidad acústica.

B.- Régimen general de regulación. El régimen de regulación y tratamiento de esas zonas es el establecido en cada caso en las citadas disposiciones.

4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Las estipulaciones del Convenio de planificación y gestión suscrito para el ámbito DIKE-KOFRADIA configuran las determinaciones fundamentales de la Modificación Puntual de planeamiento.

4.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

El Ayuntamiento, tras el periodo de sugerencias, aprobó los Objetivos y Criterios Generales de Intervención, optando entre las diferentes alternativas del Avance, con fecha 26/6/2018, según acuerdo del Pleno Municipal. Entre los Criterios y Objetivos Generales de la Intervención, se recoge el referente a la ordenación conjunta de los ámbitos “14 DIKE” y “KOFRADIA”, delimitando una actuación discontinua de uso predominante residencial en suelo urbano.

El nuevo ámbito integra el propio ámbito “14 DIKE” y el ámbito de “KOFRADIA”, estableciendo una única unidad de ejecución a efectos de gestión. Se incrementa la actual edificabilidad ordenada prevista en el PEOU vigente hasta este momento en DIKE, planteando una edificabilidad urbanística acorde con el papel estructurador de esta parte del suelo urbano del municipio y de acuerdo con el criterio de sostenibilidad y adecuada utilización del suelo recomendada por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Este documento establece los siguientes criterios y objetivos generales referentes a la ordenación estructural:

- En KOFRADIA se trata de ordenar un solar para equipamiento (SL) en una ubicación privilegiada, pero no resuelta en el planeamiento vigente, tanto por su geometría como por los usos propuestos, dadas sus afecciones. Es objetivo del presente plan la corrección y aclaración en la relación entre las diferentes competencias y el nuevo solar resultante en el sub-ámbito a fin de obtener la mayor parcela con los parámetros urbanísticos óptimos que permitan la construcción de un nuevo edificio para equipamiento en sustitución del antiguo edificio de la Kofradía.

- Se establece la ejecución de un nuevo edificio en la ubicación de la Kofradía, tras la demolición del actual edificio en cumplimiento del Convenio suscrito, con nuevas alineaciones fuera del sistema general portuario y que permita la apertura al tráfico rodado de Kaia kalea en su parte posterior. Su ejecución se coordinará con las obras de infraestructuras subterráneas y, en especial, con el saneamiento.

- El destino de la parcela de la Kofradía en la nueva ordenación será fundamentalmente el de dotación pública (sistema local), con unos 1.500 m^2(t) computando a estos efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos y 500 m2(t) de equipamiento privado destinados a Kofradía para la reubicación de su local social, con la perspectiva de encajar usos que sean compatibles con la normativa de Costas.

- La Kofradia mantiene sus 2.570 m^2(t) en vivienda libre a adjudicar en el sub-ámbito DIKE y en lugar de 466 m^2(t) de comercial/terciario se le asignan 500 m^2(t) en un nuevo uso para equipamiento privado en el sub-ámbito Kofradía para establecer su sede social, a los que se aplicarán las cesiones legales correspondientes.

- El resto de propietarios, en cumplimiento del Convenio, incrementan su edificabilidad urbanística en el sub-ámbito DIKE, tanto en el uso residencial como en uso Comercial/Terciario, en línea con la tesis de la ciudad compacta amparada por la Ley del Suelo y los propios criterios generales del PGOU en revisión, con el objetivo de optimizar la ocupación del suelo como bien escaso, amén de viabilizar la operación. La edificabilidad urbanística residencial bruta pasa de 13.863 m^2(t) a 21.430 m^2(t) con un incremento de 7.567 m^2(t).

- El incremento de espacios libres de la red de sistemas generales para el cumplimiento de los estándares dotacionales generado por el incremento residencial en DIKE-KOFRADIA se ubica en el propio sub-ámbito DIKE, que albergará los usos residenciales. Se ubican junto a los sistemas generales existentes, mejorando la transición con la travesía urbana de Aita Lertxundi kalea mediante una acera y un espacio arbolado y, por otra parte, ampliando la superficie de suelos libres al Sur existente en el planeamiento vigente hacia la ría, siendo una referencia en el inicio del paseo peatonal de borde de la ría. Creación de un amplio espacio libre central entre las líneas de edificación, conectado y abierto hacia el borde del río.

- Se adopta en DIKE la cota de rasante +6,00 correspondiente a la que dispone el tramo central de Aita Lertxundi kalea respecto a DIKE. Esto permite evitar la inundabilidad de la nueva ordenación en un periodo de retorno de 500 años. Además, se evitan grandes movimientos de tierra al aprovechar la diferencia de rasante entre la nueva y la actual de las huertas para la ubicación de dos plantas de aparcamiento. Y también permite la formalización de una estructura urbana de estancia mediante gradas ajardinadas orientadas al Sur y al paisaje junto al paseo de la ría que salvan la diferencia de cota (2,50m) entre la rasante de la nueva ordenación y la del paseo.

- Creación de una zona de equipamiento socio cultural, como sistema local, emplazado en el espacio central.

- DIKE se estructura mediante una calle principal, arbolada y con aparcamientos a ambos lados, en la que se desarrollan los usos terciarios/comerciales y de equipamiento. Para que goce de un tráfico calmado, los accesos al parking privado y público subterráneo se reducen a los dos extremos Oeste y Este del ámbito, junto a los accesos principales a DIKE desde Aita Lertxundi Kalea, similares a los planteados en el vigente Plan Especial.

- Ordenación de una línea edificada entre la calle principal y Aita Lertxundi que sirva como pantalla acústica de los espacios públicos hacia la ría.

- DIKE se coordina con los ámbitos colindantes edificados (el ámbito "5. Aramendi Toki-Alai), y se establecen elementos de coordinación con el futura ordenación en el ámbito 15- Arocena.

- Supresión de los edificios y usos incompatibles con la ordenación propuesta.

- Vinculación de, como mínimo, un 20% sobre el incremento de las viviendas proyectadas al régimen de protección oficial y otro 20% tasadas.

4.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El ámbito discontinuo delimitado mantiene la vigente en ambos sub-ámbitos y se clasifica como suelo urbano en su categoría de no consolidado debido a la renovación y mejora de la urbanización mediante transformación y reordenación urbana, así como por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

4.3.- CALIFICACIÓN GENERAL

La calificación general del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA de suelo urbano no consolidado queda determinada de la siguiente manera:

<u>Superficie no destinada a Sistemas Generales</u>

A. Zona de Uso Residencial: 13.897,01 m2

- KOFRADIA: 0 m^2
- DIKE: 13.897,01 m^2

G. Zona de Equipamiento Comunitario: 665,00 m^2

- KOFRADIA: 665,00 m^2
- DIKE: 0,00 m^2

Superficie destinada a Sistemas Generales

E. Sistema General de Comunicaciones: 916,15 m^2

E.1 – Red Viaria (SG): 916,15 m^2

- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 916,15 m2. Parte de Aita Lertxundi Kalea incluida en el ámbito, según superficie aportada en la reparcelación no tramitada del área 14-DIKE.

E.2 – Zona Portuaria (SG): 175 m^2

- KOFRADIA: 175,00 m^2, correspondiente a la superficie del porche del viejo edificio de la Kofradía, incluido en el dominio portuario.
- DIKE: 0,00 m2

F. Sistema General de Espacios Libres

F.1 – Espacios Libres Urbanos (SG): 5.373,84 m^2

- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 5.373,84 m2, de los cuales 3.281,70m^2 existen en el planeamiento vigente y 2.092,13 m^2 corresponden al aumento planteado por el incremento en la edificabilidad residencial.

4.4.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La edificabilidad urbanística establecida en el Convenio urbanístico aprobado para el sub-ámbito DIKE y sub-ámbito KOFRADIA se recogen en la presente Modificación Puntual de Planeamiento.

4.4.1.- LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA (Ley 2/2006- Art. 77)

La superficie total de suelos diferentes a Sistemas Generales en el conjunto del ámbito discontinuo es 16.654,14 m^2 y 24.000,00 $m^{2(}$t) la edificabilidad total para usos residenciales. El índice obtenido de la división de ambos parámetros es de 1,44 m^2(t)/ m^2.

Si consideramos únicamente los 15.989,14 m^2 correspondientes a la superficie de suelos diferentes a Sistemas Generales en el sub-ámbito DIKE, en donde se concentra la edificabilidad residencial, y siendo 24.000,00 m^2(t) la edificabilidad para usos residenciales, el índice obtenido es de 1,50 m^2(t)/ m^2.

En ambos casos el índice es inferior y queda lejos de los 2,3m^2(t)/ m^2 establecidos como límite máximo legal para suelos urbanos no consolidados en la ley de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma y en todo caso constituye cumplimiento del Convenio Urbanístico.

4.4.2.- EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

La Kofradía mantiene sus 2.570 m^2(t) en vivienda libre a adjudicar en el sub-ámbito DIKE y en lugar de los 466 m^2(t) de comercial/terciario del planeamiento vigente, se le asignan 500 m^2(t) en un nuevo uso para equipamiento comunitario privado en el sub-ámbito Kofradía para establecer su sede social, a los que se aplicarán las cesiones legales correspondientes.

El resto de propietarios incrementan su edificabilidad urbanística en el sub-ámbito DIKE, tanto en el uso residencial como en uso Comercial/Terciario, en línea con la tesis de la ciudad compacta amparada por la Ley del Suelo y los propios criterios generales del PGOU en revisión, con el objetivo de optimizar la ocupación del suelo como bien escaso, amén de viabilizar la operación. La edificabilidad urbanística residencial bruta para los propietarios de DIKE con derecho a edificabilidad pasa de 13.863 m^2(t) a 21.430 m^2(t) con un incremento de 7.567 m2(t). Asimismo, se incrementa la edificabilidad urbanística bruta correspondiente al uso Comercial/Terciario pasando de 948 m^2(t) totales a 3.000 m^2(t) con un incremento de 2.052 m^2(t). Se adjunta un cuadro resumen:

PARAMETROS DE CONVENIO: AMBITO DISCONTINUO DIKE - KOFRADIA					
SUPERFICIE DEL AMBITO	m2	DIFERENTES A SG. EN KOFRADIA	665,00	16.654,14	21.027,00
		DIFERENTES A SG. EN DIKE	15.989,14		
		SISTEMAS GENERAL. EN KOFRADIA	175,00	4.372,86	
		SISTEMAS GENERALES EN DIKE	4.197,86		
EDIFICABILIDAD URBANISTICA m2(t)	Sub-AMBITO KOFRADIA	RESIDENCIAL VPO	0,00	0,00	500,00
		RESIDENCIAL TASADA	0,00		
		RESIDENCIAL LIBRE	0,00		
		EDIFICABILIDAD TERCIARIO		0,00	
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA m2(t)	Sub-AMBITO DIKE	RESIDENCIAL VPO	3.898,00	24.000,00	27.000,00
		RESIDENCIAL TASADA	1.513,50		
		RESIDENCIAL LIBRE	18.588,50		
		TERCIARIO		3.000,00	
		EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,00	
EDIFICABILID URBANISTICA	TOTAL m2(t)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		24.000,00	27.500,00
		EDIFICABILIDAD TERCIARIO		3.000,00	
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	
EDIFICABILID URBANISTICA	INCREMENTO m2(t)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		7.567,00	10.119,00
		EDIFICABILIDAD COMERCIAL		2.052,00	
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	

Por tanto, sumando el incremento residencial de 7.567 m^2(t), el comercial/terciario de 2.052 m^2(t) y los 500 m^2(t) en equipamiento privado el incremento de la edificabilidad urbanística bruta establecida en la presente Modificación Puntual de Planeamiento asciende a 10.119 m^2(t).

En resumen, la edificabilidad urbanística total sobre rasante del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA es de 27.500 m2(t), de los que 24.000 m2(t) corresponden al uso residencial, 3.000 m2(t) al Terciario en el sub-ámbito DIKE y en el sub-ámbito KOFRADIA 500 m2(t) al equipamiento privado para la Kofradia.

Estimando una superficie promedio de 90,00 m^2(t)/vivienda para todo el ámbito, el número máximo de viviendas resultante es de 267 viviendas.

La edificabilidad física total bajo rasante (2 sótanos en DIKE y 1 sótano en KOFRADIA) obtenida por su definición geométrica en la ordenación es de 19.873,48 m^2(t). De ellos, 6118,50 m^2(t) corresponden a las parcelas públicas, quedando una edificabilidad urbanística bajo rasante de 13.754,98 m^2(t) en parcelas privadas. De esa superficie, 665,00 m^2(t) corresponden a KOFRADIA y 13.089,98 m^2(t) a DIKE.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 27.1 de la Ley 2/2006, para el cálculo de la edificabilidad patrimonializable, se aplicará la deducción de la cesión del 15% de edificabilidad urbanística urbanizada en favor del Ayuntamiento con la posibilidad que recoge el epígrafe 5 del citado artículo de que la cesión se podrá efectuar bien en especie o bien mediante compensación económica sustitutoria.

4.4.4.- EDIFICABILIDAD PONDERADA

Los coeficientes de ponderación de usos resultantes de la aplicación de los valores de repercusión, así como de la asignación del coeficiente 1 al valor de repercusión asociado a la edificabilidad de protección oficial (VPO de régimen general), aplicados en el vigente PGOUO son los siguientes:

* VPO (régimen general): 1,00.
* VTAS (tasada): 2,08.
* VL (Vivienda de promoción libre): 3,03.
* Uso terciario: 1,56.
* Auxiliar VPO: 0,39.
* Auxiliar VTAS: 0,52.
* Auxiliar VL: 0,56.

Aplicando dichos coeficientes a la edificabilidad urbanística del ámbito sobre rasante, obtendremos su edificabilidad ponderada en unidades de aprovechamiento (u. a.)

Según dichos valores, la edificabilidad ponderada sobre rasante del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA es de 68.549,24 u.a. Se adjunta un cuadro resumen:

AMBITO	USO	EDIF. URBANÍSTI		Coefic.	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA Sub-AMBITO KOFRADIA m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	0,00	1,00	0,00	500,00
		TASADA	0,00	2,08	0,00	
		LIBRE	0,00	3,03	0,00	
	EDIFICABILIDAD TERCIARIO		0,00	1,56	0,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	1,00	500,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA Sub-AMBITO DIKE m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	3.898,00	1,00	3.898,00	68.049,24
		TASADA	1.513,50	2,08	3.148,08	
		LIBRE	18.588,50	3,03	56.323,16	
	EDIFICABILIDAD TERCIARIO		3.000,00	1,56	4.680,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,00	1,00	0,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	3.898,00	1,00	3.898,00	**68.549,24**
		TASADA	1.513,50	2,08	3.148,08	
		LIBRE	18.588,50	3,03	56.323,16	
	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		3.000,00	1,56	4.680,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	1,00	500,00	

Estos coeficientes de homogeneización y el establecimiento de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ámbito DIKE-KOFRADIA, podrán ser justificadamente modificados y/o actualizados en el documento de Equidistribución (artículo 56.f) de la Ley 2/2006, en el que se establecerán los coeficientes correctores de ponderación en función del punto 2.b. del artículo 42 sobre Reparcelación de la Ley 2/2006.

4.4.5.- EDIFICABILIDAD MEDIA

Se obtiene mediante la división de la edificabilidad ponderada entre la superficie de suelo diferente a los Sistemas Generales existentes (sin considerar los adscritos a la nueva ordenación).

En aplicación del Convenio urbanístico suscrito, 8.287,10 u.a. sobre rasante corresponden a Kofradía (7.787,10 u.a. de los 2.570 m^2(t) de edificabilidad residencial y 500 u.a. a la edificabilidad en equipamiento privado).

La edificabilidad ponderada bruta para los propietarios de DIKE con derecho a edificabilidad será el resto hasta 68.549,24 u.a., es decir, de 60.262,14 u.a. sobre rasante. Por tanto, la edificabilidad media de los

propietarios del ámbito con derecho a aprovechamiento, excluida la Kofradía y los Sistemas Generales existentes que se consolidan, es de 60.262,14 u.a./ 15.989,14 m^2 = 3,7689 u.a/m^2

4.5.- ESTÁNDARES Y CUANTÍAS MÍNIMAS DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA. (Ley 2/2006- Art. 80)

El incremento residencial sobre el inicialmente existente en el planeamiento vigente aprobado definitivamente (PEOU), es de 7.567 m^2(t). Dicho incremento cumple el estándar legal de vivienda de Protección Pública (20% VPO y 20% VTAS) de modo que la vivienda Protegida se incrementa en 3.027 m^2(t) en total, de los cuales 1.513,50 m^2(t) será el incremento de VPO, pasando de los vigentes 2.384,50 m^2(t) a 3.898 m^2(t) de VPO de régimen general y 1.513,50 m^2(t) de vivienda Tasada.

4.6.- RESERVA DE TERRENOS Y DE DERECHOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES. (Ley 2/2006- Art. 78/105.2 y105.3; Decreto 123/2013, de 3 de julio, de estándares urbanísticos-Art.5)

Considerando que el PGOUO vigente establece la superficie destinada a los espacios libres y parques urbanos de titularidad pública para el cumplimiento legal de la edificabilidad residencial vigente, se define y calcula la superficie destinada a los espacios libres y parques urbanos de titularidad pública correspondiente al incremento de la edificabilidad residencial.

La edificabilidad residencial inicial será la suma de la edificabilidad residencial en KOFRADIA más la planteada en DIKE: 2.570 m^2 (t)+ 13.863 m^2 (t)= 16.433,00 m^2 (t)

La edificabilidad residencial nueva ordenada del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA es de 24.000,00 m^2 (t). Por tanto, el incremento de la edificabilidad residencial es: 24.000,00 m^2 (t)-16.433,00m^2 (t)= 7.567,00 m^2 (t)

El cálculo del estándar mínimo legal del incremento de superficie de espacios libres y parques urbanos de titularidad pública de la red de Sistemas Generales será:

7.567,00 m^2 (t) x 5m^2/25m^2 (t) = **1.513,40 m^2**

Se disponen y definen en el propio sub-ámbito DIKE las superficies destinadas a espacios libres y parques urbanos de titularidad pública correspondientes al incremento residencial. Las nuevas superficies proyectadas se ubican junto a los sistemas generales existentes con una superficie total de **2.092,13 m^2**, superior al mínimo legal de 1.513,40 m^2 repartidos de la siguiente manera:

- Junto al sistema general de comunicaciones para minimizar el impacto de la travesía urbana de la N-634 (Aita Lertxundi kalea)… 969,20 m^2
- Incrementando los espacios libres de la red de sistemas generales previstos junto a la ría, permitiendo una superficie mayor para plantación de árboles…. 1.122,93 m^2

Con el vigente planeamiento había una superficie de 3.281,71 m^2, a la que aplicando el incremento se obtiene una superficie total de 5.373,84 m^2 de espacios libres y parques urbanos de titularidad pública de la red de Sistemas Generales, que suponen el 26,62% de los 20.187 m^2 de superficie total del Sub-ámbito DIKE.

4.7.-ALINEACIONES Y PERFILES.

Las determinaciones vinculantes respecto a las alineaciones, retiros y vuelos máximos se indican en los planos correspondientes a "III.- Planos de ordenación y parámetros por planta".

En KOFRADIA las nuevas alineaciones hacia el sistema general portuario se limitan a las alineaciones del propio dominio portuario, de modo que se evitan afecciones del dominio marítimo terrestre y del propio dominio portuario.

El perfil edificatorio indicado para el nuevo edificio de la Kofradía es de 1 sótano + Planta Baja + 3 Plantas Altas con una altura máxima de alero de 15,50m.

En DIKE, las nuevas propuestas que afecten al dominio público marítimo-terrestre, se entenderán con carácter indicativo por requerir su ocupación, el otorgamiento del correspondiente título habilitante, de acuerdo con el art. 11 F de la Normativa General (Playas y Zonas de Litoral).

Asimismo, las nuevas propuestas que afecten a las zonas de servidumbre de tránsito y protección se ajustarán a lo establecido por el citado artículo 11 F.

Se establecen como perfil edificatorio general a ambos lados de la calle principal el indicado en el Avance del PGOU para este ámbito siendo de 2 sótanos + Planta Baja+ 4 Plantas Altas + Ático con una altura máxima de alero de 16,80m. Las edificaciones situadas en los extremos de dicho vial y correspondientes a viviendas VPO (al Oeste) y Tasadas (al Este) tendrán una 5ª planta en lugar de ático a fin de marcar referencias urbanas en los extremos de dicho vial principal (con una altura máxima al alero de 19,95m).

Los edificios perpendiculares al vial principal hacia la ría tendrán una planta menos siendo su perfil máximo de 2 sótanos + Planta Baja (entresuelo)+ 3 Plantas Altas + Ático con una altura máxima de alero de 13,65m.

Los vuelos máximos a calle se fijan en 1,25 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuándose en las plantas bajas de las edificaciones. Los vuelos máximos hacia el espacio libre público principal al Sur se fijan en 2,50 m. a modo de terraza-solana, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuándose en las plantas bajas de las edificaciones. Dadas sus dimensiones y para favorecer su construcción computarán como vuelo abierto al 25% de su superficie. El porcentaje de vuelos cerrados será, como máximo, el 50%.

Los aleros tendrán un vuelo máximo similar a los vuelos máximos de plantas inferiores. Serán de 1,25 m. en general, excepto en las fachadas hacia el espacio libre principal, que serán de 2,50 m. Los aleros en ático tendrán un vuelo máximo de 1,50 m.

4.8.- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

Entre las cargas y gastos de urbanización que los propietarios deberán asumir se incluirá el derribo del edificio de la Kofradía, con carácter de urgencia por su situación de ruina, y todos los edificios existentes en DIKE, que quedan fuera de ordenación.

También se incluirán los costos indemnizatorios a abonar a los respectivos propietarios por el valor de los edificios e instalaciones a derribar.

Los gastos de urbanización comprenderán los costos por la ejecución de las obras de la urbanización general y aquellos correspondientes a las obras de edificación necesarias para formalizar la cesión en techo construido para otras dotaciones. De esta manera, en esta nueva ordenación el destino de la parcela de la Kofradía será fundamentalmente el de dotación pública (sistema local), con unos 1.500 m^2(t) computando a estos efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos y 500 m^2(t) de equipamiento privado destinados a Kofradía, con la perspectiva de encajar usos que sean compatibles con la normativa de Costas.

Sin comprometer plazo alguno y cuando las condiciones técnicas de refuerzo de la estructura del puerto hagan posible la construcción en esta parcela dotacional, será la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución la que costeará la construcción del edificio de Equipamiento en el sub-ámbito Kofradía, que será cedido gratuitamente al Ayuntamiento de Orio salvedad de los 500 m^2(t) que se adjudicará a Kofradia, teniendo el coste de dicha construcción el concepto de gastos de urbanización como carga en la que

participarán todos los propietarios. Además, Kofradía abonará el coste de construcción de los 500 m^2(t) que se le adjudicarán por sus derechos aportados.

El PAU del ámbito DIKE-KOFRADIA recogerá el plazo de ejecución del edificio dotacional, si bien dicha ejecución podrá estar condicionada, en su caso, por las obras de consolidación del Puerto, dependiente de la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco.

El Proyecto de Equidistribución, además de gravar las parcelas resultantes lucrativas con las cargas de urbanización, entre las que se incluirá el coste del edificio dotacional, recogerá las medidas adecuadas para garantizar que si en el plazo máximo de 7 años desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación no ha sido posible edificar el edificio dotacional público (con 500 m2(t) de equipamiento privado) en Kofradía, el Ayuntamiento recibirá de la Junta de Concertación los importes del presupuesto estimado de ejecución por contrata, Dirección de obra, seguridad y salud, etc., correspondientes a dicha obra.

A estos efectos, el coste del edificio dotacional se calculará previa o simultáneamente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, del mismo modo que las obras de urbanización, solo que respecto de estas últimas se hará a través del Proyecto de Urbanización, mientras que el edificio dotacional se hará a través del Proyecto de Edificación del mismo. De modo orientativo se estima el coste del edificio dotacional (continente) en 600 Euros/ m2(t) sin perjuicio de lo indicado anteriormente.

Por lo que se refiere a la superficie de techo construido para garaje público, será la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución la que promoverá el proyecto y costeará la construcción del edificio (contenedor) en la parcela pública e.1-4.G-1 en el sub-ámbito DIKE, de 836,94 m2(t) por planta en dos plantas bajo rasante y con una capacidad en torno a 50 plazas de garaje. Esta edificación será cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Orio teniendo el coste de dicha construcción el concepto de gastos de urbanización como carga en la que participarán todos los propietarios. Su construcción se incluirá en la urbanización en la Etapa-1, de modo que se facilite la edificación simultánea de los garajes de las parcelas públicas y privadas, así como la urbanización del espacio libre de la red de sistemas locales a cota de rasante +6,00 situado sobre su cubierta. Esta construcción edificará las rampas de conexión rodada entre el 1er y el 2do sótano que permita el uso mancomunado del garaje, para lo que se establecerán las necesarias servidumbres de paso a favor y en contra de cada parcela con uso de garaje, incluso las de la zona Norte del sub-ámbito.

Además, en la parcela privada a.2.VL-5 se construirá en Planta Baja un espacio dotacional cubierto y de doble altura (Planta Baja y Planta Primera) de 710 m2(t) de superficie para usos Socio-Culturales diversos. Su costo será también a cuenta de la Junta de Concertación del ámbito DIKE-KOFRADIA y la construcción correrá a cargo del adjudicatario de dicha parcela privada.

Será requisito para la obtención de la licencia de 1ª ocupación de los diferentes solares, - dado que presumiblemente se simultanearán las obras de edificación y urbanización -, que se acredite caso por caso el haber ejecutado y/o consignado hasta completar el importe total de las cargas correspondientes a dicho solar de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional, sin perjuicio de lo que arroje la cuenta de liquidación definitiva. En el caso de que en ese momento no estuviera ejecutado el edificio dotacional de Kofradía, en especial se deberá consignar o avalar en favor del Ayuntamiento la cuota económica que corresponda al solar en la partida concreta de costeamiento del edificio dotacional en Kofradía.

4.9.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

El ámbito constituye una Actuación Integrada configurada en una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución, previéndose la gestión privada por el Sistema de Concertación.

El presente documento contempla la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada del nuevo ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA, por lo que requerirá, una vez aprobado definitivamente, de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Convenio de Concertación, Estatutos de la Junta de Concertación modificada con la inclusión de la Kofradía, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, según proceda.

La presente Modificación puntual de planeamiento traslada los derechos edificatorios vigentes en vivienda libre de la parcela de la Kofradía al sub-ámbito DIKE, por lo que el futuro instrumento de equidistribución de la referida Unidad de Ejecución, adoptará el criterio de valoración de los terrenos aportados por el solar de la Kofradia como correspondientes a una edificabilidad sobre rasante de 2.570 m2(t)de vivienda libre, más la edificabilidad correspondiente bajo rasante para usos de aparcamiento y auxiliares. Además en sustitución de los 466 m2(t) de uso terciario que recogía la ficha de Kofradia en el PERCHO, se recogerán 500 m2/t de Equipamiento Privado a desarrollar en la propia parcela del sub-ámbito Kofradía. De conformidad con lo dispuesto en el art. 27.1 de la Ley 2/2006 sobre dicho aprovechamiento se aplicará la deducción de la cesión del 15% de edificabilidad urbanística urbanizada en favor del Ayuntamiento, con la posibilidad que recoge el epígrafe 5 del citado artículo de que la cesión se podrá efectuar bien en especie o bien mediante compensación económica sustitutoria.

El resto de propietarios del ámbito discontinuo, incluido el Ayuntamiento en su calidad de titular de derechos patrimoniales, participará en la equidistribución de derechos urbanísticos del documento de ordenación del nuevo ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA, tras la deducción de los aprovechamientos

reconocidos a la Kofradía (2.570 m2(t) de vivienda libre, más el aprovechamiento correspondiente bajo rasante y 500 m2(t) de Equipamiento Privado), con aplicación a ellos de la cesión del 15% en favor del Ayuntamiento, bien mediante adjudicación de parcela o bien mediante compensación económica sustitutoria.

Las cargas de urbanización serán asumidas por todos los propietarios en proporción a los derechos adjudicados. La Kofradía participará en las cargas de urbanización del ámbito DIKE-KOFRADIA en proporción a su adjudicación según el Proyecto de Equidistribución.

Si, con anterioridad a la ejecución de este Área por los particulares, el Ayuntamiento estimase necesario construir parte o la totalidad de la red viaria o de las redes generales de servicio, obras que corresponden a las obligaciones de urbanización de este Área, mediante acuerdo previo y definición de las actuaciones podrá obtener, por cesión gratuita, el suelo previsto para tales obras y los particulares afectados conservarán sus derechos edificatorios. Una vez que disponga de los terrenos, el Ayuntamiento ejecutará a su costa las obras. Los particulares privados, en el momento de promover la construcción de este Área, reembolsarán al Ayuntamiento aquellos gastos de urbanización efectuados correspondientes al ámbito, actualizados a la fecha, según los índices oficiales de los precios al consumo.

Se prevén 3 etapas para la ejecución de la actuación. Las dos primeras en DIKE: la Etapa -1 con la calle central y sus accesos incluyendo los suelos y parcelas al Sur, hacia la ría. La Etapa-2 comprende los suelos situados al Norte de la calle central. Esto permitirá que los residentes en las edificaciones existentes puedan continuar en sus viviendas hasta la construcción de la primera fase para su realojo. La Etapa-3 corresponde a la KOFRADIA. No obstante, si se considerase oportuno, se podrán ejecutar simultáneamente.

4.10.- MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS

CS.3. ÁREAS INUNDABLES: ASPECTOS RELACIONADOS CON EL RIESGO DE INUNDABILIDAD

- El Sub-ámbito KOFRADIA queda delimitado en un entorno urbano consolidado, comprende los suelos del solar del antiguo edificio de la Kofradía, que databa de 1924 y que ha sido demolido recientemente, y aquellos otros en su entorno que permitan el cambio de alineaciones para que el vial posterior, actualmente en fondo de saco para los vehículos, permita la posibilidad de un vial rodado de dos carriles y la coordinación, corrección y mejora de las infraestructuras subterráneas y, principalmente, la de saneamiento general.

Su delimitación linda al norte con dicha calle, Kaia kalea, y la fábrica de muebles y edificio Leunda, al Sur con el muelle del puerto hacia la ría, al Oeste con el edificio Itsas Etxea y al Oeste con el edificio donde se ubican los Talleres Aróstegi.



Todo lo anterior, nos permite identificar el sub-ámbito KOFRADIA como un suelo en situación de totalmente urbanizado a los efectos de lo previsto en los arts. 39 y siguientes de las Disposiciones Normativas del Plan Hidrográfico de la parte española de la demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental aprobado por Real Decreto 1/2016 de 8 de enero.

- Por otra parte, se aporta el estudio hidráulico correspondiente a esta zona, incluido en el Documento Ambiental Estratégico (ver Anexo V).

En sus conclusiones establece que, analizada la posición del edificio Kofradía con respecto a las manchas, se aprecia que se encuentra afectado por la mancha de inundación de la avenida de 100 años que alcanza la cota de la lámina de agua a los 3,16m, llegando a afectar ya gran parte de los viales ubicados junto al río Oria, hasta la calle Eusko Gudari y Aritzaga.

Para la avenida del periodo de retorno de 500 años, la mancha de inundación también llega hasta la calle Eusko Gudari, con una cota de la lámina de agua de 3,35 m. Se comprueba también que para las avenidas de 10, 100 y 500 años, no se producen aguas arriba de la futura ubicación del edificio una sobreelevación ni se modifican las velocidades.

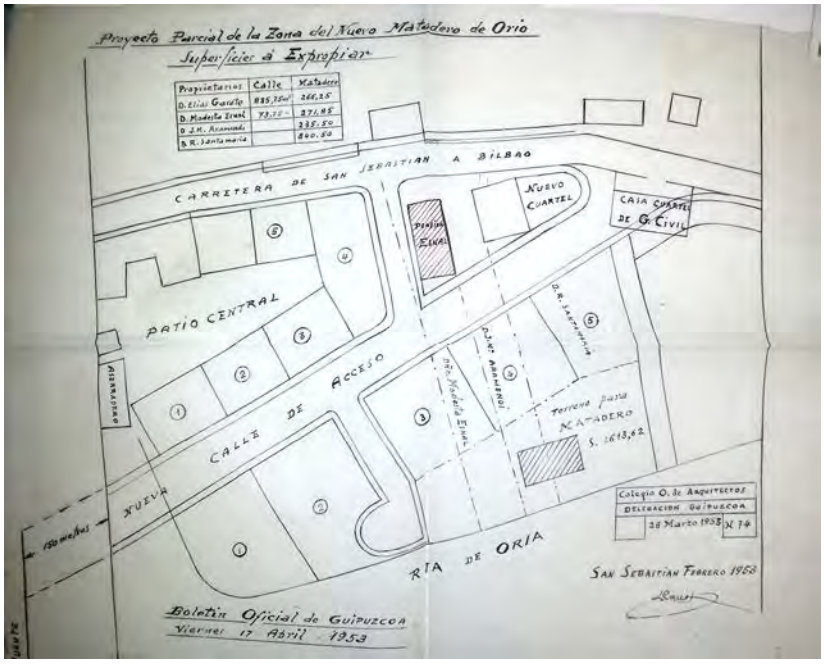
Por tanto, se puede concluir que el futuro edificio de la Kofradía no produce sobreelevaciones ni aumento de velocidades en las zonas anexas al edificio.

Además, tras consultas realizadas con la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco se prevé la coordinación de la nueva urbanización en torno al nuevo edificio entre los espacios libres públicos municipales y los de dominio portuario. Se establece la mejora y elevación de las cotas finales resultantes en la urbanización respecto a las actuales mediante la revisión de los perfiles haciendo que alrededor del edificio desde Kaia kalea, calle posterior, hasta la coronación del muro del muelle, las pendientes sean constantes hacia la ría.

- El <u>Sub-ámbito DIKE</u> está delimitado en un entorno urbano consolidado, nos encontramos ante un terreno de centralidad urbana en Orio donde desde mediados del siglo XX se han levantado edificios residenciales y públicos, algunos todavía están en pie y otros han sido demolidos, y donde actualmente los espacios no ocupados por los edificios están destinados a aparcamientos públicos en superficie.

Se trata de un ámbito rodeado por tres de sus linderos por edificaciones y por el cuarto, por la ría, perfectamente integrado, pues, en la trama urbana de Orio. Un área que por su lado Sur limita en paralelo con la ría y su Paseo, al Norte un frente completamente edificado linda con la travesía urbana, edificada a ambos lados, de Aita Lertxundi kalea (N-634) quedando el sub-ámbito por debajo de ambas cotas. Perpendicularmente a la ría, linda al Oeste con Ibai Ondo kalea y sus edificaciones y al Oeste con el ámbito 15- Arozena.

De los datos obtenidos, por lo menos desde 1953 ya existía una previsión de ordenación residencial en el ámbito, a la que por cierto se ajusta el catastro actual.



Plan de 1953 para el ámbito DIKE

De ahí que el ámbito DIKE, al menos desde las NNSS de Orio aprobadas por el Consejo de Diputados de la D.F.G. por Acuerdos de 15 de noviembre de 1988 y 27 de marzo de 1990, se clasificara como suelo

urbano, previendo su ordenación residencial, lo que quedó ratificado en la revisión de las NNSS de planeamiento de Orio aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la D.F.G. en sesiones de 26 de diciembre de 2006 y 27 de diciembre de 2008, siendo informadas favorablemente, entre otras administraciones sectoriales, por la Dirección de Aguas.

Todo lo anterior, nos permite identificar el ámbito 14-DIKE del Plan General de Ordenación Urbana de Orio como un suelo en situación de urbanizado a los efectos de lo previsto en los arts. 39 y siguientes de las Disposiciones Normativas del Plan Hidrográfico de la parte española de la demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016 de 8 de enero.

Asimismo lo ratifica el INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO (GIPUZKOA) (CONSULTAS PREVIAS) de 12 de Enero de 2016 y con N/Ref.: IAU-2015-0171 que en su página nº 5 indica:

> Mención especial merecen los ámbitos Dike y Arocena, pues los mismos se encuentran en zona inundable para el periodo de retorno de 10 años, aunque fuera de la Zona de Flujo Preferente. Pese a que no está del todo desarrollada está zona, existen edificaciones en todo el entorno, infraestructuras y acceso rodado, por lo que se podría considerar que se ubican en suelo en situación de urbanizado. Siendo así las condiciones son las mismas que las mencionadas para los ámbitos anteriores. El problema aquí es que la cota del terreno es muy baja, ya que aunque existe un lezón junto al vial colindante a la ría, que hace subir la cota del terreno hasta los 3,25 m, unos 20 m tierra adentro, vuelve a bajar a menos de 1,25 m, siendo la cota de la avenida de 500 años de 3,75 m.

Se adjunta copia del referido informe completo como Anexo IV a la presente memoria.

Se completa el análisis sobre este sub-ámbito en dicho informe con un párrafo más adelante en el que se expone lo siguiente:

> La situación de estos espacios hace que, para el cumplimiento de la normativa citada, los rellenos tendrían que ser considerables, algo a analizar con detalle en el Estudio de Impacto Ambiental.

En la ordenación propuesta, se establece como cota de rasante de referencia para la urbanización general la +6,00, correspondiente a la de Aita Lertxundi kalea en su zona central, evitando los rellenos y la excavación, que se reducen en su mayor parte, al aprovechar el vacío existente y la baja cota de la topografía para la ubicación de los aparcamientos. Esta circunstancia se refleja y analiza en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

- Por otra parte, se aporta el estudio hidráulico correspondiente a la zona DIKE, incluido en el Documento Ambiental Estratégico (ver Anexo V).

En sus conclusiones establece que analizada la posición de la futura área DIKE en Orio con respecto a las manchas, se aprecia que la zona baja (zona sur) de la parcela se encuentra ya afectada por la mancha de inundación de la avenida de 10 años que alcanza la cota de la lámina de agua a los 3,22 m, llegando a afectar parte del vial y acera ubicados junto al río Orio.

Para la avenida del periodo de retorno de 100 años, la mancha de inundación llega hasta el parterre proyectado en la zona sur de la parcela, situándose la cota de la lámina de agua en 3,33 m, pero sin llegar a afectar la parcela de la futura área Dike, situándose ésta a la cota 5,55 m. Para la avenida del periodo de retorno de 500 años, la mancha de inundación bordea la urbanización proyectada, la cota de la lámina de agua llega hasta los 3,78 m, pero no llega a afectar la parcela, ya que se encuentra 1,77 cm por encima.

Se comprueba también que para las avenidas de 100 y 500 años, no producen aguas arriba de la futura ubicación de la parcela una sobreelevación. En cuanto a las velocidades, se produce también un aumento máximo puntual de 0,11 m/s, que se puede considerar inapreciable. Por tanto, se puede concluir que la futura parcela no produce sobreelevaciones ni aumento de velocidades en las zonas anexas a la parcela.

Por tanto, se puede concluir que la plataforma de la urbanización del ámbito de Dike queda fuera del área inundable para el periodo de retorno de 500 años, sin llegar a afectar a las parcelas colindantes.

CS.9. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA.

Se incluye en este documento el estudio acústico correspondiente (incluido como Anexo en el Documento Ambiental Estratégico), en cuyas conclusiones se establecen dos tipos de actuaciones:

- La conveniencia de que la Administración municipal realice los correspondientes Planes en materia de contaminación acústica a fin de conseguir una mejora acústica del ámbito, principalmente en Aita Lertxundi kalea, mediante actuaciones y estrategias que la administración pueda implementar en el ámbito de sus competencias.
- La consideración del aislamiento y de los huecos sensibles indicados en el estudio para dar cumplimiento a los objetivos de calidad en interiores para uso residencial, considerando los niveles de ruido incidentes y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

Se aporta el Estudio de Sostenibilidad Energética correspondiente al ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA como Anexo VI del presente documento.

Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética.

OTRAS MEDIDAS

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

Asimismo, se ha redactado el correspondiente INFORME DE GENERO que se aporta como Anexo VII.

5.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

5.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Este documento establece los siguientes criterios y objetivos generales referentes a la ordenación pormenorizada:

- 5.1. A- KOFRADIA

  Los criterios de dicha ordenación son:

  - El nuevo edificio deberá seguir siendo una referencia urbana en el entorno urbano y hacia la ría considerando su situación, significado y representatividad tanto en el paisaje urbano como en la fachada marítima de Orio.
  - Dispondrá de usos compatibles de equipamiento público y/o privado
  - Se plantean las alineaciones máximas y accesos que permitan una relación consensuada con el sistema general portuario, la mayor ocupación posible en planta baja y la apertura de la calle posterior al tráfico rodado.
  - Se coordinará con las obras de infraestructuras subterráneas y, en especial, con el saneamiento.

- 5.1. B- DIKE

  Los criterios de dicha ordenación son:

- Concentración de los espacios verdes y áreas peatonales públicas de sistemas generales y locales en un único espacio orientado al Sur, junto a la ría y que mira hacia el paisaje natural permitiendo que el mayor número de viviendas y ciudadanos tengan relación con el medio ambiente. Se convertirá en el mayor espacio público hacia la ría del suelo urbano de Orio dotando de un marcado carácter medio ambiental a la propuesta.
- Menor impacto edificatorio desde la ría.
- El vial central mantiene sus alineaciones y configuración comercial favoreciendo la accesibilidad a los locales de planta baja (peatonal, rodada, carga-descarga, etc).
- Posibilidad para la gestión del aparcamiento subterráneo público y privado de forma mancomunada compartiendo accesos desde los extremos Oeste y Este del ámbito y liberando de tráfico el vial central.
- Edificios dotacionales con presencia urbana y doble accesibilidad, tanto desde Aita Lertxundi kalea (travesía urbana y Sistema General de Comunicaciones) como desde el nuevo vial central del ámbito (Sistema Local de comunicaciones) con perfil máximo de Planta Baja+ 2 Plantas Altas, permitiendo tipologías más acordes con las dotaciones públicas.
- Ordenación que permita soluciones de mejora acústica para los espacios urbanos

5.2.- ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES. (Ley 2/2006- Art. 79; Decreto 123/2013, de 3 de julio, de estándares urbanísticos-Art.6)

Siendo un ámbito de suelo urbano no consolidado por la urbanización de uso predominantemente residencial, se establecen las siguientes reservas para la red de Sistemas Locales:

a) Para Zonas Verdes y Espacios Libres, tales como parques, jardines, espacios peatonales y plazas: (Decreto 123/2013, Art.6.1.a)

La Ley marca un mínimo del 15% de la superficie total del área o actuación de dotación, excluidos los sistemas generales.

El ámbito discontinuo delimitado tiene una superficie total de 21.027m^2. Los Sistemas Generales existentes suman una superficie de 4.372,86 m^2 a los que se incorporan los 2.092,13 m^2 de incremento de los espacios libres de la Red de Sistemas generales. Por tanto, la superficie legal mínima de espacios libres de la red de Sistemas Locales es:

21.027,00 m^2 – (4.372,86 m^2 + 2092,13 m^2) =16.562,04 m^2

16.562,04 m^2 x 0,15 = 2.184,30 m^2 de superficie mínima para espacios libres y áreas peatonales de la red de Sistemas Locales.

La superficie ordenada en el plan para espacios libres y áreas peatonales de la red de Sistemas Locales es de **2.309,85 m^2**, superior a los 2.184,30 m^2 mínimos legales, y que se distribuyen en:

- La superficie de 1.915,59 m^2 en suelos al Sur de la edificación, junto a los sistemas generales de espacios libres.
- 211,00 m^2 en el área peatonal en el frente Norte de la dotación pública construida bajo el edificio residencial central.
- En el lateral Oeste de la ordenación, junto al acceso Oeste del espacio libre principal, con una superficie de 183,26 m^2.

De esta superficie de espacios libres, 248 m^2 correspondientes al 1,5% de la superficie total del área, excluidos los sistemas generales, pueden conformar estacionamiento público.

La superficie total planificada para espacios libres y áreas peatonales de titularidad pública de la red de Sistemas Locales supone el 11,44% de los 20.187 m^2 de superficie total del Sub-ámbito DIKE.

Por tanto, podemos concluir que el uso f.1.-Espacios libres urbanos (SG/SL) de titularidad pública, tanto para sistemas Generales como para Locales, suma un total de 7.683,69 m^2 siendo el 38,06% de la superficie en DIKE.

b) Otras Dotaciones públicas de la red de sistemas locales: (Decreto 123/2013, Art.6.1.b.1 y 6.1.b.2; Art.6.3)

Para otras dotaciones públicas locales se establece el mínimo legal a cumplir considerando el incremento de la edificabilidad urbanística respecto la existente (considerando el catastro):

- Nueva: 27.500 m^2(t)
- Existente (en Catastro):
  - Aita Lertxundi, 11 (Dike Berri): 1.130 m^2 (u)
  - Aita Lertxundi, 9 (Hostal Esnal): 1.285 m^2 (t)*
  - Aita lertxundi, 7 (Ipontxo-enea) 300 m^2 (u)
  - TOTAL 2.715 m^2
- **Incremento** de Edificabilidad urbanística a considerar para el cálculo: **24.785m^2(t)**

* La edificabilidad asignada al Hotel Esnal es la total edificada, sin descontar la correspondiente a sus dos plantas altas -350 m^2(t)-, toda vez que el levante fue autorizado el 6 de abril de 1.968, condicionado a que su volumen no fuese computable "*a efectos de valoración de derribo*".
(Se adjunta documentación catastral acreditativa de estas mediciones como Anexo VIII).

La superficie legal mínima de a considerar para Otras Dotaciones Públicas de la red de Sistemas Locales es……24.785 m^2 (t) x 5 m^2 /25 m^2 (t) = 4.957 m^2

Se establece una superficie total para otras Dotaciones de la Red de Sistemas Locales de **5.027,55 m^2**, de los cuales, y de acuerdo con las alternativas que indica la Ley, 1.143,67 m^2 se ceden como suelos en parcela y 3.883,88 m^2(t) de techo construido y que se entregarán en una unidad edificatoria o estancia construida, de carácter privativo, funcionalmente independiente, cerrada, útil y aprovechable. Se detallan de la siguiente manera:

- En KOFRADIA
    - En el nuevo edificio a construir, se cederán 1.500 m^2(t) construidos para equipamiento público, según cumplimiento del Convenio, computando a estos efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos. Será la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución la que costeará la construcción del edificio de Equipamiento de 2.000 m^2(t) en el sub-ámbito Kofradía, que será cedido gratuitamente al Ayuntamiento de Orio salvedad de los 500 m^2(t) para Equipamiento privado que se adjudicará a Kofradía, teniendo el coste de dicha construcción el concepto de gastos de urbanización como carga en la que participarán todos los propietarios. Además, Kofradía abonará el coste de construcción de los 500 m^2(t) que se le adjudicarán por sus derechos aportados.
- En DIKE
    - Una parcela en la zona central de la calle principal del ámbito, entre ésta y Aita Lertxundi kalea, de 1.143,67 m^2 de superficie para equipamiento comunitario público (g.EC-1).
    - Una superficie construida de 710 m^2(t) en planta baja y con doble altura libre (planta baja y planta primera), para equipamiento público de usos diversos y que ocupa parte de la planta baja del edificio a construir en la parcela residencial a.2.VL-5.
    - Una superficie construida de doble planta (1er. sótano y 2do. sótano) de 1.673,88 m^2(t) ocupando la parcela con uso de garaje (e.1-4.G-1) de 836,94 m^2 con capacidad total para unas 50 Ud/plazas y accesos y rampas comunes. (Decreto 123/2013; Art. 6.4)

c) Aparcamiento de vehículos en parcelas de titularidad privada. (art. 6.1.c)

El mínimo legal se fija en 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

24.000 m^2 (t)/25 x 0,35 = **336 plazas.**

Además, se prevén 79 plazas en la vía pública y la construcción de un aparcamiento público bajo rasante en torno a 50 plazas y ampliable hasta 140 plazas.

d) Vegetación. (art. 6.1.d):

Se fija un mínimo legal de plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada cien metros de construcción

1 árbol/viv.: **267 árboles** (estimación).

5.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL Y ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA: USOS DEL SUELO

Para una justificación adecuada de los estándares de dotaciones acorde con las determinaciones de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, este documento diferencia los suelos incluidos en la red de sistemas generales de aquellos otros diferentes a los sistemas generales, estableciendo para cada uno de ellos los usos considerados desde el vigente PGOU DE ORIO de Junio 2012 establecidos en el Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS" en su "Documento 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES". (Planos de Zonificación pormenorizada, usos del suelo: II.02-Kofradia y II.03-Dike).

a.2.PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES: 6.498,87 m2

- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 6.498,87 m2
  a.2.VPO - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: 1.047,61 m2
  a.2.TAS - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas Tasadas: 337,88 m^2
  a.2.VL - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas de Promoción Libre: 5.113,38 m^2

En KOFRADIA no se plantean parcelas con este uso.

En DIKE el suelo diferente a los sistemas generales ocupado por las parcelas de uso residencial "a.2.Parcelas Residenciales Comunes" asciende a 6.498,87 m^2, de los cuales 5.113,38 m^2 corresponden a las siete parcelas a.2.VL de Viviendas de Promoción Libre, 1.047,61 m^2 a las tres parcelas a.2.VPO de Viviendas de Protección Oficial de régimen general y 337,88 m^2 a la parcela a.2.TAS de Viviendas Tasadas.

Las nuevas parcelas residenciales se ubican a ambos lados de la calle principal que estructura la ordenación, ocupando el extremo Oeste de la calle las 3 parcelas de Viviendas de Protección Oficial de régimen general (a.2.VPO-1; a.2.VPO-2; a.2.VPO-3) y en el extremo Este la parcela de Viviendas Tasadas (a.2.TAS). Las de promoción libre ocupan la zona central con 2 parcelas en el lado Norte (a.2.VL-1; a.2.VL-2) y otras 5 parcelas en su lado Sur, alineadas en forma de "U" hacia el Sur y la ría. Las parcelas de los extremos

y perpendiculares a la ría tienen menor altura y uso residencial en Planta Baja (a.2.VL-3; a.2.VL-7). Las situadas hacia la calle disponen de usos terciarios en planta baja y acceso a las plantas altas de viviendas (a.2.VL-4; a.2.VL-6), excepto la a.2.VL-5, que incluye una dotación pública de la red de Sistemas Locales en planta baja a doble altura. (Plano II.03.- Dike. Zonificación pormenorizada, usos del suelo).

A fin de conseguir un tráfico más calmado y de menor intensidad en la calle principal que favorezca la convivencia y los usos comerciales y dotacionales dispuestos, la edificación bajo rasante es continua, tanto en las parcelas residenciales de titularidad privada (con usos de garaje y complementarios al residencial), como en las parcelas públicas de equipamiento o de garaje, compartiendo accesos y rampas de conexión entre plantas (servidumbres recíprocas de paso). Además, entre las parcelas situadas al Norte y las situadas al Sur se establecen dos pasos de conexión y rampa bajo la calle principal (uno al Oeste y otro al Este de la parcela dotacional pública), que permita acceder desde la segunda planta del garaje Sur, tanto al segundo sótano de las parcelas al norte, como al primer sótano y sin entorpecer las infraestructuras a ubicar bajo el vial.

Estas actuaciones permiten limitar a dos los accesos a garaje en el sub-ámbito Dike, uno en el extremo Oeste y otro en el extremo Este conectando con el propio viario del ámbito (SL). Para ello, los accesos desde el viario público se disponen en las parcelas a.2.-VL-3 y a.2.VL-7 y las rampas en la parcela dotacional de garaje público e.1-4.G-1 (cesión de techo construido de la red de Sistemas Locales), permitiendo que se compartan con todas las parcelas situadas al sur como las situadas al norte, pudiendo en ese caso regularse como uno de entrada y otro de salida.

Las totalidad de edificios existentes, txabolas y pequeños cobertizos, así como las líneas eléctricas de media y baja tensión quedan fuera de ordenación, tal y como se indica en el plano II.06.- Elementos fuera de ordenación.

e.1. RED VIARIA (SG/SL): 4.860,78 m2

- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 4.860,78 m^2

e.1-2.CI/SG - Carretera Interurbana (S.G.): 916,15 m2
e.1-3.VU/SL - Vías Urbanas, Aceras y Carriles-Bici (S.L.): 1.852,87 m^2
e.1-4.G - Parcelas de Garaje: 2.091,76 m^2

En KOFRADIA no hay este uso dentro del ámbito.

En DIKE distinguiremos entre la carretera interurbana (SG), vías urbanas, aceras y carriles bici (SL) y parcelas de garaje. El suelo total ocupado por los mismos asciende a 4. 860,78 m^2.

e.1-2. CARRETERA INTERURBANA (e.1-2.CI/SG)

La totalidad del suelo ocupado con este uso está incluido en el sistema general de comunicaciones y ocupa una superficie en el ámbito de 916,15 m2.

Queda conformada por la franja al Norte ocupada por Aita Lertxundi kalea, travesía urbana de la carretera N-634.

e.1-3. VIAS URBANAS (e.1-3.VU/SL)

Constituyen el sistema local de comunicaciones del ámbito y está conformado por el vial principal (calle), con sus aceras (3 m. libres más 1 m. con arbolado), aparcamientos en superficie a ambos lados (5 m.) y doble carril, que configuran la estructura urbana del área, y cuya construcción es responsabilidad de los propietarios. Su sección de 24 m. es acorde con el papel que ha de jugar para dar cobertura a los usos terciarios/comerciales y de dotación en DIKE. Su superficie es de 1.852,87 m2.

e.1-4. PARCELAS DE GARAJE (e.1-4.G/SL)

Se ordenan 3 parcelas con uso de garaje con una superficie total de 2.091,76 m2. La parcela de dominio y uso público e.1-4.G-1/SL de 836,94 m2 de ocupación y de dos plantas bajo rasante de sección, es para garaje público dotacional como cesión en techo construido para el cómputo de estándares de Sistemas Locales. Por su forma trapezoidal, se plantea adecuada para la construcción de las rampas de comunicación entre el primer y el segundo sótano y tendrá una capacidad en torno a 50 plazas.

La parcela de dominio y uso público e.1-4.G-2/SL de 1.078,65 m^2 de ocupación, se plantea como posible construcción de garaje público si el Ayuntamiento lo estima oportuno y a su cargo y, por tanto, no se computa a los efectos de superficie dotacional para cumplimiento de estándares. Se estima una capacidad total de 90 plazas en dos plantas bajo rasante.

La parcela de dominio privado e.1-4.G-3 de 176,17m2 de ocupación, cumple la función de acceso común a todas las parcelas con garaje a las que da servicio.

<u>e.2. SUBZONA PORTUARIA (SG)</u>: 175,00 m2

- KOFRADIA: 175,00m^2

  e.2.P/SG – Subzona Portuaria (S.G.): 175,00 m2

- DIKE: 00,00 m2

Se limita a KOFRADIA con una superficie de 175 m^2 y corresponde a los suelos anteriormente ocupados por el porche del viejo edificio de la Kofradia, ya demolido.

f. ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL): 7.383,69 m^2

- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 7.683,69 m2

f.1.EL/SG - Espacios Libres Urbanos (SG): 5.373,84 m2
f.1.ELU/SL - Espacios Libres Urbanos (SL): 2.309,85 m2

f.1- ESPACIOS LIBRES URBANOS de la Red de Sistemas Generales- (f.1.EL/SG)

Se concentran en DIKE, junto a la edificabilidad residencial. De las tres zonas planteadas, dos son nuevas y adscritas a la nueva ordenación como aumento de estándares por el incremento de la edificabilidad residencial y la tercera, de 3.281,70 m2 situada al Sur junto a la ría, en dominio marítimo terrestre, es existente en el vigente PGOUO y queda consolidada en la nueva ordenación (f.1.EL/SG-1).

Las dos nuevas se ubican junto a las dos zonas de sistemas Generales existentes y consolidados en la ordenación. Una al Norte del ámbito (f.1.EL/SG-3) de 969,20 m^2, junto al Sistema General de Comunicaciones de Aita Lertxundi kalea, para permitir el paso peatonal inexistente actualmente y la plantación de arbolado que minimice el efecto de travesía urbana (N-634) de dicho vial. La otra al Sur, a cota superior, anexa al espacio libre consolidado junto a la ría, ampliándolo en 1.122,93m^2 (f.1.EL/SG-2).

f.1- ESPACIOS LIBRES URBANOS de la Red de Sistemas Locales- (f.1.ELU/SL)

La ordenación en DIKE plantea tres zonas de espacios libres urbanos de la red de Sistemas Locales (SL). La principal ocupa la rasante de planta baja de dos parcelas públicas de garaje (f1.ELU-1 (SL) y f1.ELU-2 (SL)). Con una superficie conjunta de 1.915,59 m^2, están situadas al Sur, en torno a la edificación residencial y dando frente a la ría junto a las dos principales zonas de espacios libres urbanos de la red de Sistemas Generales (SG). Se genera así el principal espacio libre de la ordenación, planteado a dos alturas, y con una superficie total de 6.320,22 m^2, el 31,31% de todo DIKE.

Otra área peatonal de 211,00 m2 de superficie, f1.ELU-3 (SL), conforma la antepuerta Norte de la dotación pública situada en la zona central de la calle principal. f1.ELU-4 (SL) de 183,24 m^2, articula la entrada al soportal lateral Oeste de acceso al espacio libre principal de la ordenación.

g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: 1.808,66 m^2

- KOFRADIA: 665,00 m^2

g.EC- Parcela de Equipamiento Comunitario: 665,00 m^2

- DIKE: 1.143,66 m^2

g.EC- Parcela de Equipamiento Comunitario: 1.143,66 m^2

El nuevo edificio en KOFRADIA está afectado por la servidumbre de protección de la Ley de Costas por lo que tiene la supuesta limitación de usos. Se plantea el Uso de Equipamiento Privado y/o Público considerando que el vigente Convenio establece que en esta nueva ordenación el destino de la parcela de la Kofradía será fundamentalmente el de dotación pública (sistema local), con unos 1.500 m^2(t) computando a estos efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos y 500 m^2(t) de equipamiento privado destinados a Kofradía, para la implantación de su local social, con la perspectiva de encajar usos que sean compatibles con la normativa de Costas.

La implantación urbana del puerto pesquero de Orio en el mismo Casco Histórico, en estrecha relación con la plaza y con el viejo edificio de la Cofradía de Pescadores, ha hecho que esta ubicación aglutine la "esencia" del pueblo concentrando años de historia, de aportación social y , en definitiva, una forma de vida para sus habitantes.

Por tanto, por historia, significado, situación y representatividad, el nuevo edificio resultante en esta ubicación dará solución a las necesidades sociales actuales y futuras de la Cofradía de Pescadores en el mismo muelle, mejorando y facilitando el servicio por proximidad a sus asociados mediante nuevas oficinas y un local social. Asimismo, como nueva referencia en el paisaje urbano, deberá contribuir a dotar de aquellos contenidos y servicios vinculados a la historia, tradición y sentir del pueblo de Orio, entre los que están los relacionados a la pesca y remo, y de aquellos otros que sirvan para la puesta en valor del sector pesquero y de su actividad en una ubicación inmejorable en su relación con la Ría, con el Casco urbano y con su puerto fluvial.

Además, el papel de las Cofradías de Pescadores ha sido destacado y reconocido en numerosas ocasiones como referencia de la Economía Social de nuestro territorio en la búsqueda final de la satisfacción, bien del interés colectivo de sus integrantes, bien del interés general económico y social, o de ambos. Su compromiso con el desarrollo local se plasma de forma activa, al generar puestos de trabajo, fomentar la actividad económica y constituir una fuente de ingresos que revierte en sus municipios.

> Urbana.- Edificio destinado a los servicios de la Cofradía Pósito de Pescadores de San Nicolás de Orio, con su faja de terreno, sin nombre ni número radicante en el Punto de Ondarza a la orilla derecha del río Oria, término municipal de la villa de Orio.- El edificio es de forma rectangular con treinta y siete metros de fachada y diecisiete de fondo que hacen una superficie solar de seiscientos veintinueve metros cuadrados.- Consta de planta baja ocupada por dos pabellones destinados a escabecherías separados por un pasillo amplio que da acceso a la escalera principal; un piso primero, ocupado por la sala de ventas, Escuela de Naútica, Museo, Secretaria, Sala de Juntas, depósitos de redes, etc..; un segundo piso destinado a viviendas de pescadores, y un piso adicional para habitación del conserje; los postes y vigas son de hormigón armado y los muros de fachada y

Así se manifiesta en los propios estatutos de la Cofradía de Pescadores San Nicolás de Orio e incluso en la obra nueva del viejo edificio, cuyos usos no se limitaban a aquellos estrictamente necesarios para el desarrollo del negocio y actividad pesqueras, sino que incluían escuela, museo, zonas de reunión e incluso

viviendas para las familias de los pescadores con menos recursos. Son muchos los oriotarras que recibieron sus primeras clases y realizaron estudios en el propio edificio de la Cofradía.

Tomando como referencia el espíritu de 1924 de la propia Cofradía de Pescadores de Orio, la propuesta de usos para el nuevo edificio de la Kofradía tiene como fin el integrar y actualizar los siguientes objetivos y funciones vinculados al interés colectivo que están absolutamente alineados con las estrategias de desarrollo local participativo (EDLP) aprobadas por el Departamento de Desarrollo Económico e Infraestructuras al Grupo de Acción Local Itsas Garapen Elkartea para el desarrollo sostenible de las zonas dependientes de la pesca, en la que ORIO está incluida, permitiendo la diversificación de la economía local y el fomento del patrimonio cultural marítimo y pesquero.

i.– Fomentar las actividades náuticas, en especial, el remo.

ii.– Promocionar los productos pesqueros del territorio.

iii.– Fomentar el medio ambiente marino y costero.

iv.– Promover y divulgar el patrimonio cultural marítimo pesquero y las artes de pesca.

v.– Formación y capacitación de personas.

vi.– Promoción turística.

Para lograr estos objetivos se plantea la construcción de espacios expositivos para la divulgación, espacios para la formación, espacios para reuniones, eventos y conferencias, espacios de hostelería para la promoción y valoración gastronómica de los productos pesqueros en relación con las actuaciones iniciadas por la Federación de Cofradías de Gipuzkoa, espacios sociales para el club de remo, espacios compartidos entre la Cofradía y el propio Ayuntamiento, además de los indicados para el servicio de la propia Cofradía de Pescadores.

Tras consulta escrita realizada a la Dirección de Pesca del Gobierno Vasco y a Itsas Garapen Elkartea,FLAG sobre el encaje de los usos propuestos en sus líneas estratégicas se ha recibido respuesta escrita al respecto (se adjunta como Anexo IX) en la que se indica que en la Asamblea de Itsas Garapen Elkartea,FLAG del pasado 14 de noviembre de 2019 se ha definido el proyecto del nuevo edificio de la Kofradía como de interés general, beneficiario colectivo y no innovador (pendiente de la definición definitiva de sus usos futuros), siendo de su interés el que se ejecute.

Asimismo, se indica sobre el encaje en las estrategias que…"*La Cofradía de Pescadores de San Nicolás de Orio está recogida en el listado de activos pesqueros en desuso de alto interés para impulsar la diversificación del sector pesquero y acuícola, así como de los municipios pesqueros, como se recoge en el EJE4. INFRAESTRUCTURAS de dicha estrategia.*"…

También se indica que la propuesta presentada, además de la actividad de cofradía propiamente dicha y que se recoge en el EJE 3 de la estrategia, se plantean la posibilidad de realizar más usos como: EJE 1. VALOR, EJE 2. TURISMO, EJE 3. FORMACIÓN, AUTOEMPLEO, ACTIVIDAD ECONOMICA, EJE 5. MEDIO AMBIENTE y EJE 6. ACUICULTURA.

Por tanto, se proponen como USOS PRINCIPALES AUTORIZADOS:

- Usos en Plantas Sobre Rasante
  - Equipamiento dotacional privado: los propios vinculados a la actividad de la Cofradía de Pescadores (oficinas, salas de reunión y exposiciones, bar restaurante...etc.).
    Usos permitidos: Administrativo, Comercial, Cultural, Docente, Recreativo, Sanitario…
  - Equipamiento dotacional público: Administración de Servicio Público.
    Usos permitidos: Administrativo, Comercial, Cultural, Docente, Recreativo, Sanitario…
- Usos en Plantas Bajo Rasante:
  - Aparcamiento e instalaciones bajo rasante

Por el contrario, son USOS PROHIBIDOS:

- Usos en Plantas Sobre y Bajo Rasante:
  - Todos los demás, en especial el Residencial, tanto vivienda como residencia comunitaria, y el Industrial.

En DIKE se ordena una Parcela de Equipamiento Comunitario (g.EC) de 1.143,66 m^2 con la posibilidad de edificar un equipamiento público con una propuesta de sección constituida por 2 sótanos más Planta Baja y Primera sobre rasante.

5.4- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

- Sub-ámbito KOFRADIA

Se trata de ordenar un solar para equipamiento (SL) en una ubicación privilegiada, pero no resuelta en el planeamiento vigente, tanto por su geometría como por los usos propuestos. La relación propuesta para el nuevo edificio con los espacios libres de su entorno en KOFRADIA, establece que las alineaciones planteadas para el nuevo solar y edificio, de forma consensuada con la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco, y tras las comprobaciones topográficas oportunas, adopta como alineación máxima hacia el Sur y hacia el Oeste la delimitación del dominio portuario. Asimismo, se establecen las diversas opciones de acceso al edificio.

De este modo, la alineación delantera hacia el muelle y la ría, principal referencia en el paisaje y frente de ría, quedará fuera del dominio marítimo terrestre y del dominio público portuario, tanto sobre como bajo

rasante y sin vuelos que invadan el espacio portuario, simplificando la situación vigente hasta la actualidad. Sin embargo la alineación al Oeste, hacia Itsas Etxea, también será máxima bajo rasante y de ocupación en planta baja, permitiendo en las plantas altas vuelos de 3,5m hacia el espacio portuario al Oeste y sin que ello genere afecciones a la delimitación marítimo-terrestre.

La alineación trasera podrá permitir sobre rasante la apertura de la calle posterior al tráfico rodado adoptando como alineación la paralela a 11m a la existente en los edificios de Kaia Kalea nº 2 y 3 y que, asimismo, es la prevista a futuro para el nº 5. Esto permitirá que puedan formalizarse 2 aceras de 2 m. de anchura mínima y dos carriles de 3,5 m., aunque en principio se plantea un único carril y dos aceras más amplias, independientemente del criterio de vialidad y de acabado que se adopte a futuro. Sin embargo, bajo rasante se permite avanzar sobre la alineación planteada sobre rasante que permita la obtención de un número coherente de plazas de aparcamiento en el caso de que se construya una planta bajo rasante. Asimismo se permite el vuelo de las plantas sobre rasante.

La alineación hacia el Este mantiene una distancia mínima de 9 m. al edificio de Talleres Arostegi, que se mantiene, quedando suficiente espacio para formalizar los viarios necesarios.

En cuanto a sus accesos en su relación con el dominio portuario, el edificio podrá tener acceso peatonal y también de carga y descarga (aunque no exclusiva) por la zona de dominio público portuario que da frente a la ría. En caso de construirse garaje en subsuelo, se permitirá ejecutar la rampa de acceso al mismo sobre el dominio público portuario en la fachada lateral del edificio, previo otorgamiento de la correspondiente concesión administrativa.

La superficie de parcela resultante planteada es de 665 m2, de los que 513 m2 corresponden a su ocupación en Planta Baja. La superficie máxima edificable sobre rasante es de 2.000 m2(t), 1.500 m2(t) dotacional equipamiento público de cesión construido y 500 m2(t) dotacional, equipamiento privado.

Se plantea una sección máxima de 1 Planta Sótano + Planta Baja +3 Plantas Altas, con una altura máxima de alero de 15,50 m., altura máxima de suelo PB a suelo P1ª de 5,00 m. y altura máxima en plantas elevadas de suelo a suelo de 3,50 m., rematado con una cubierta plana o mixta (cubierta plana y cubierta inclinada).

- <u>Sub-ámbito DIKE</u>

En un primer análisis de la ordenación en cuanto a sus características morfológicas y forma de crecimiento urbano propuesto, se han adoptado como referencias iniciales aquellos espacios libres urbanos que miran hacia la ría para articular su entorno y ordenaciones de borde de río que integran lo urbano y lo natural.

Esta ordenación se marca como objetivo la puesta en valor del lugar en el que se desarrolla el ámbito. Se articula en tres espacios principales libres y de uso y dominio público que cumplen aquellos condicionantes

físicos y de diseño vinculados al uso y/o concepto perseguido con el fin de lograr tres ecosistemas y paisajes urbanos diferenciados, pero interconectados conformando la trama de la ordenación:

1.-Ecosistema ambiental: Espacio principal del ámbito con una superficie en torno a 6.225 m2 rodeado de edificios como protección acústica y conformando una "U" en planta, orientado hacia el Sur y a la Ría del Oria, que pone en relación el nuevo desarrollo urbano con la ría y el paisaje natural.

Este espacio, a su vez, se articula en tres zonas diferenciadas:

- El espacio más próximo hacia la ría se sitúa en el dominio marítimo- terrestre a cota +3,50. Es un espacio verde con arbolado de ribera que incorpora el inicio del paseo peatonal y bidegorri junto a la ría.

- El espacio más alejado de la ría es el más próximo a la edificación. Se plantea como un espacio libre y ajardinado situado a cota +6,00 (cota de referencia desde Aita Lertxundi kalea) que relaciona las plantas bajas de los edificios con la ría y se sitúa sobre el aparcamiento de uso y dominio público planteado para el ámbito.

  Este aparcamiento de dos plantas bajo rasante, con una capacidad en torno a 140 plazas, sustituye al aparcamiento provisional en superficie existente y de uso en la actualidad en el sub-ámbito, dando servicio, tanto al propio sub-ámbito, como al Casco Urbano de Orio y con un papel fundamental como intercambiador entre la trama rodada y la peatonal. Sus accesos desde los extremos Oeste y Este de la ordenación y la rampa de acceso al 2º sótano, serán compartidos de forma mancomunada con los aparcamientos privados bajo rasante, no afectando al tráfico de la calle principal del sub-ámbito.

- Una pieza urbana de estancia, relación hacia la ría y transición entre el desarrollo edificatorio y la naturaleza mediante gradas ajardinadas que resuelven la diferencia de cota entre el espacio libre superior a cota +6,00 y el paseo peatonal de borde de ría a cota +3,50.

2.-Ecosistema comercial: Se plantea un espacio central estructurador del ámbito y de su entorno, que actualmente carece de una estructura definida más allá del eje de comunicación generado por la travesía urbana de Aita Lertxundi kalea (N-634).

Este espacio se diseña mediante un vial principal de doble carril y dos direcciones con aparcamiento en batería e hilera de árbol de pequeño porte a ambos lados con aceras de 4 m. de anchura, flanqueadas por los locales de planta baja de las edificaciones. Las edificaciones planteadas hacia Aita Lertxundi kalea hacen la función de pantalla acústica de este entorno, mientras que las situadas al Sur se hacen permeables en su planta baja de uso Terciario- Comercial, mediante pasos de uso público que amplían la zona de escaparate,

permiten el acceso a las viviendas y ponen en relación este espacio con el principal espacio libre hacia la ría. El parking público mencionado anteriormente dará servicio y accesibilidad a este espacio.

Además de resolver cuestiones de accesibilidad en el ámbito (peatonal, rodada, carga y descarga…) su finalidad pasa por favorecer el posible desarrollo económico Terciario-Comercial y Dotacional que aporte servicios y actividad a esta parte del suelo urbano del municipio. Asimismo, la densidad establecida en DIKE, más la existente en su entorno, favorecerá el desarrollo de las actividades económicas en esta zona.

3.-Ecosistema social: La ordenación plantea un espacio de uso público parte descubierto y parte cubierto, perpendicular a la ría para favorecer la convivencia entre los habitantes de DIKE y de Orio que posibilite la integración y la realización de eventos (día del libro, mercadillos…). Este espacio se macla, tanto con el espacio comercial, como con el ambiental e, incluso, con las propias edificaciones privadas.

Su límite al Norte lo ocupa una parcela pública de cesión para uso dotacional público ubicada en el lado norte de la zona central del vial principal, visible e incluso accesible tanto desde dicho vial, como desde la travesía urbana de Aita Lertxundi kalea, constituyendo una referencia urbana en ambos viales.

En el centro de la ordenación, bajo la edificación residencial, se implanta una dotación construida y de cesión al Ayuntamiento con una función a modo de ágora, centro de relación cultural y social de la red de sistemas locales del sub-ámbito, consistente en un volumen acristalado cuyas alineaciones sobresalen de las de la edificación residencial a cota superior y que rodea un espacio libre de doble altura (planta baja más una planta alta), permitiendo un espacio cubierto de 710 m^2 de superficie con un uso para la celebración de eventos diversos, como el bixigu eguna, la feria del libro, un mercado Km0 o los mercadillos semanales. Este espacio, flanqueado por dos pasos laterales de comunicación, será una referencia urbana importante tanto desde la calle principal como desde el espacio libre frente a la ría, en el que se completa con un área peatonal al que da frente.

La Red viaria rodada se limita al vial principal indicado y a sus conexiones con Aita Lertxundi kalea. Los accesos a los aparcamientos subterráneos se realizan por los extremos del ámbito liberando la zona central del vial principal. La trama peatonal, además del paseo de borde de río, las aceras del vial principal y las áreas peatonales, se completa con diversos pasos en planta baja que favorecen la accesibilidad del sub-ámbito. Todos los recorridos peatonales son accesibles no superando el 6% de pendiente.

Los espacios parcelados ocupados por edificaciones plantean un perfil máximo de 2 Sótanos + Planta Baja + 4 Plantas Altas y un Ático. El perfil decrece en la proximidad de los edificios hacia la ría en una planta siendo de2 Sótanos + Planta Baja + 4 Plantas Altas.

Las parcelas situadas al norte del vial cubren las necesidades de VPO en el extremo Oeste y el solar del extremo Oeste las necesidades de Vivienda Tasada. Los usos característicos son el comercial-terciario en Planta Baja y el residencial (Viviendas) en Plantas Altas.

El inicio Oeste de la calle, hacia el núcleo urbano de Orio se completa con dos parcelas a ambos lados del vial de VPO para sendos edificios de volumen cúbico que cumplirán la función de puerta urbana al ámbito.

Las parcelas hacia el Sur del vial están ordenadas en forma de "U". Los usos característicos de los edificios situados junto al vial son el comercial-terciario en Planta Baja y el residencial (Viviendas) en Plantas Altas. Los edificios que configuran los lados perpendiculares a la ría tienen uso residencial en todas sus plantas con una terraza privada en Planta Baja como transición con el espacio verde libre público.

5.5.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ACCESIBILIDAD

En la redacción del presente documento urbanístico se ha tenido en consideración el cumplimiento de la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre sobre Promoción de la Accesibilidad. Para ello, se han contemplado las prescripciones del Decreto 68/2000, de 11 de abril, referente a las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y especialmente en su Anejo II sobre condiciones técnicas de accesibilidad en el entorno urbano. Así mismo, serán de obligado cumplimiento para los posteriores proyectos de urbanización y edificación requeribles.

Asimismo, el proyecto de urbanización justificará la dimensión ubicación y número de las plazas dispuestas para minusválidos en la vía pública y el proyecto de edificación del aparcamiento público subterráneo también contemplará estos requisitos en su redacción.

5.6.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS PROYECTADOS

Con los criterios establecidos en el documento 2.1-Normas Urbanísticas Generales, capítulo quinto, del vigente PGOUO para el diseño y la ejecución de obras de urbanización, instalaciones e infraestructuras, se proyectan los esquemas de las infraestructuras para el sub-ámbito Dike, que se definen en los planos:

- Plano II.10.- Infraestructuras. Red de Saneamiento : pluviales y fecales
  Red de distribución: agua potable y gas.
- Plano II.11.- Infraestructuras. Red de Suministro de energía eléctrica y alumbrado
  Red de telefonía y telecomunicaciones

Por otro lado, el Proyecto de Edificación del nuevo edificio Kofradía establecerá los criterios de su urbanización complementaria, con las conexiones correspondientes a los diferentes servicios.

ASPECTOS SOBRE EL ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y EL SANEAMIENTO

El Informe de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-URA relativo a la relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Ordenación Urbana de Orio (Gipuzkoa) (Consultas previas) con N/Ref.: IAU-2015-0171 de 12 de Enero de 2016 en su página nº 6, punto 3.3 indica:

> En cuanto al abastecimiento y saneamiento, el término municipal de Orio se integra dentro del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Urak.
>
> El abastecimiento de Orio se incluye dentro del sistema Ibai-Eder para el Bajo Urola, compuesto por el Embalse y la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Ibai-Eder, mientras que el saneamiento, está constituido por un colector general, el bombeo de las aguas residuales hasta Zarautz y la Estación Depuradora de Aguas residuales de Iñurritza, también en Zarautz. La información de carácter general que maneja esta Agencia no indica que ni en el presente ni en el futuro pueda haber problemas de cumplimiento de garantías en la disponibilidad de recurso.
>
> En todo caso, es necesario que el documento de aprobación inicial del PGOU de Orio incorpore el esquema de las redes de abastecimiento y saneamiento actuales y futuras, si las hubiera.
>
> En este sentido y para dar respuesta al Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, teniendo en cuenta que el municipio de Orio se integra en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Ur Kontsortzioa, en la siguiente fase de tramitación (aprobación inicial) cuando previsiblemente se concreten los nuevos desarrollos, se deberá presentar un informe de conformidad de este ente gestor que justifique la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a las nuevas demandas o, si aquellos no fueran suficientes, las previsiones del municipio para dar solución a posibles problemas en este sentido.

- Sub-ámbito KOFRADIA

En KOFRADIA, por Kaia kalea en el tramo de la trasera del viejo edificio de la Kofradía discurre uno de los principales ramales del saneamiento de Orio mediante un colector en inca, responsabilidad de Gipuzkoako Urak. Este colector recoge todas las aguas fecales de las Urbanizaciones de la Playa y las lleva a la arqueta de Arostegi. Su construcción fue complicada quedando parte de una máquina soterrada y sin conseguir que la instalación se resolviera en perfectas condiciones. Tan es así, que no se garantizaba la estanqueidad del conducto y con el tiempo y los continuos asentamientos del terreno se observó que entraba agua de mar y arenas al interior del conducto. Tras la realización de un vídeo de inspección del colector se confirmó claramente que dicho colector estaba roto en parte.

Ante tal situación, Gipuzkoako Urak decidió introducir una manga interior al colector existente, para garantizar la estanqueidad que debe tener este colector.

A principio del 2013, se volvieron a detectar problemas de atasco en el colector. Tras otro vídeo de inspección se observó que la manga se estaba aplastando y esto hacía que el área del tubo se estuviese cegando. Esto exigió un mantenimiento semanal del colector hasta principios del 2014, pero no se pudo impedir la entrada de agua de mar y en agosto de 2014 Gipuzkoako Urak decidió realizar una inversión anulando el tramo de inca del colector mediante un bombeo a modo de by-pass con una tubería de

polietileno sobre la acera (actualmente soterrada superficialmente en la urbanización) desde la arqueta inicial de la inca descargando a la arqueta de Arostegi.

Dada la situación de los servicios subterráneos en la zona entre Gipuzkoako Urak y el Ayuntamiento de Orio se ha procedido a realizar un replanteo topográfico de dichas instalaciones y la Junta de Concertación ha obtenido datos sobre las características geotécnicas del terreno.

Tras reuniones mantenidas entre responsables de Gipuzkoako Urak y de la Junta de Concertación se ha acordado coordinar las actuaciones que permitan la subsanación y reparación de la red principal de saneamiento a cargo de Gipuzkoako Urak, y sin que por ello haya impedimento ninguno para la conexión, tanto del abastecimiento de agua, como del saneamiento con la red general del municipio.

- Sub-ámbito DIKE

En el Plan Especial de ordenación Urbana vigente para dicho ámbito ya se establecían las conexiones de las diferentes infraestructuras con la red principal existente. Aunque se ha aumentado la edificabilidad respecto a la del plan vigente, la demanda requerida no afecta a las instalaciones generales existentes.

5.7.- CUADROS DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELA RESULTANTE

La edificabilidad urbanística establecida sobre rasante y la edificabilidad bajo rasante fruto de la ordenación planificada, se distribuye entre las parcelas ordenadas según el cuadro adjunto.

		EDIFICABILIDAD FÍSICA - AMBITO DIKE - KOFRADIA					
		SOBRE RASANTE				BAJO RASANTE	
SUELOS PARCELADOS / PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO (KOFRADIA)	EDIF RESIDENCIAL	TERCIARIO	USO APARCAMIENTO Y TRAST. SOTANO II	USO APARCAMIENTO Y TRAST. SOTANO I
Equipamiento KOFRADIA _g.EC-	665,00	1.500,00	500,00			665,00	665,00
Residencial Común_a.2.VPO-1	256,00			1.216,00	170,00	256,00	256,00
Residencial Común_a.2.VPO-2	386,11			1.216,00	170,00	386,11	386,11
Residencial Común_a.2.VPO-3	405,67			1.466,00	240,00	405,67	405,67
Residencial Común_a.2.TAS-1	337,88			1.513,50	275,00	337,88	337,88
Residencial Común_a.2.VL-1	628,52			2.550,00	372,00	628,52	628,52
Residencial Común_a.2.VL-2	483,13			1.933,50	290,00	483,13	483,13
Residencial Común_a.2.VL-3	612,36			2.460,00	265,00	612,36	347,36
Residencial Común_a.2.VL-4	1.159,18			4.410,00	678,00	1.159,18	1.159,18
Residencial Común_a.2.VL-5	964,55	710,00		2.430,00	0,00	964,55	964,55
Residencial Común_a.2.VL-6	872,12			3.365,00	540,00	872,12	872,12
Residencial Común_a.2.VL-7	395,80			1.440,00	0,00	395,80	395,80
Equipamiento DIKE_g.EC-1	1.143,66	1.500,00				1.143,66	1.143,66
Garaje Público_e.1-4.G-1	836,94					836,94	836,94
Garaje Público_e.1-4.G-2	1.078,65					1.078,65	1.078,65
Garaje Accesos_e.1-4.G-3	176,17					176,17	176,17
TOTAL	10.401,74	3.710,00	500,00	24.000,00	3.000,00	7.342,49	7.077,49
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA			27.500,00			14.419,98	
EDIFICABILIDAD FÍSICA		31.210,00				20.538,48	

6.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Teniendo presente que de conformidad con lo preceptuado en los arts. 87.1 y 104 L.S.U. y al tratarse de una modificación puntual de muy limitada incidencia en tanto en cuanto el ámbito DIKE ya estaba clasificado como suelo urbano no consolidado de uso residencial y el edificio Kofradía también preveía su uso residencial que ahora se traslada al ámbito DIKE, y siendo además esta modificación procedente del cumplimiento del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Orio, la Kofradía de Pescadores y la Junta de Concertación del ámbito DIKE, no procede la tramitación de Avance, iniciándose el proceso de tramitación con la presentación del proyecto de modificación puntual del Plan General.

No obstante lo anterior, ello no exime de implementar el presente Programa de Participación Ciudadana, pero teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes.

En este sentido, el presente Programa de Participación plantea a partir de la aprobación y dentro del periodo de información pública y como complemento del mismo las siguientes actuaciones:

1º).- Elaboración de material divulgativo de fácil comprensión a incorporar a la web municipal, susceptible de recibir comentarios y sugerencias.

2º).- Convocatoria de al menos una sesión informativa y explicativa del proyecto previa al inicio del periodo de información pública de la modificación por parte del equipo redactor abierto a todos los ciudadanos.

El lugar y fecha de la Convocatoria se notificará a los propietarios del ámbito, se buzoneará en los edificios colindantes, y se notificará a los colectivos, asociaciones, e interesados que el Ayuntamiento de Orio considere procedente.

3º).- Redacción de conclusiones del proceso de participación para su incorporación en lo posible al Proyecto.

*** ***

Noviembre de 2.019

Por el equipo redactor

Fdo.: Alkorta Arkitektoak

Fdo.: Héctor Nagore Sorabilla

ANEXOS

ANEXO I.-

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN A SUSCRIBIR ENTRE LA JUNTA DE CONCERTACIÓN DE DIKE, LA COFRADÍA DE PESCADORES DE ORIO Y EL AYUNTAMIENTO DE ORIO.

TOKI ADMINISTRAZIOA | 3 | ADMINISTRACIÓN LOCAL

ORIOKO UDALA

Behin betiko onarpena ematea Orioko Dikeko Kontzertazio Batzordeak, Orioko Arrantzaleen Kofradiak eta Orioko Udalak sinatuko duten plangintza eta kudeaketako hitzarmen urbanistikoari.

Orioko Udalbatzarrak, 2018ko abenduaren 27an egindako ezohiko bilkuran, honako erabaki hau hartu zuen:

1. Behin betikoz onartzea Dikeko Kontzertazio Batzordeak, Orioko Arrantzaleen Kofradiak eta Orioko Udalak sinatuko duten plangintza eta kudeaketako hitzarmen urbanistikoa, aldaketa bakar honekin: hitzarmenaren 5. aurrekarian akats bat zuzendu da eta zona horren eraikigarritasunari dagokion zatian «residencial» hitza kendu da. (Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala 222 zkia., 2018ko azaroaren 19a).

2. Ahalmena ematea alkateari hitzarmen urbanistiko hori sinatzeko Orioko Udalaren izenean.

Jakinarazten dizugun erabaki edo ebazpen hau behin-betikoa da administrazio bidean eta honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar dezakezu Donostiako Administrazioarekiko Auzien Epaitegien aurrean, bi hilabeteko epearen barruan, jakinarazpen hau jasotzen duzunetik kontatzen hasita.

Hori baino lehen, hala ere, aukerazko birjarpen errekurtsoa jar dezakezu alkate-presidentearen aurrean, hilabeteko epearen barruan jakinarazpen hau jasotzen duzunetik kontatzen hasita. Kasu horretan, ezin izango duzu errekurtso kontentzioso-administratiborik jarri birjarpen errekurtsoa erabaki edo atzera bota arte.

Egoki iruditzen zaizun beste edozein errekurtso ere jar dezakezu.

Orio, 2019ko martxoaren 5a.—Jose Angel Zaldua Iparragirre, alkatea. (1496)

AYUNTAMIENTO DE ORIO

Aprobación definitiva del convenio urbanístico de planificación y gestión a suscribir entre la Junta de Concertación de Dike, la Cofradía de Pescadores de Orio y el Ayuntamiento de Orio.

El Pleno de este Ayuntamiento en su sesión extraordinaria celebrada el día 27 de diciembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

1.º Aprobar definitivamente el convenio urbanístico de planificación y gestión a suscribir entre la Junta de Concertación de Dike, la Cofradía de Pescadores de Orio y el Ayuntamiento de Orio, con la única subsanación de un error material verificado en el antecedente quinto del texto del convenio urbanístico, en el sentido de suprimir la palabra «residencial» en la edificabilidad de la zona de referencia. (Boletín Oficial de Gipuzkoa n.º 222, de fecha 19 de noviembre de 2018).

2.º Facultar al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal para la firma del convenio urbanístico de referencia, en nombre y representación del Ayuntamiento de Orio.

Contra el acuerdo o resolución que se le notifica, y que es definitivo en vía administrativa, podrá Ud. interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de San Sebastián, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación.

No obstante, con carácter previo, podrá interponer recurso potestativo de reposición ante esta Alcaldía-Presidencia, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de su notificación. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Orio, a 5 de marzo de 2019.—El alcalde, Jose Angel Zaldua Iparragirre. (1496)

EK\CV GAO-I-2019-01496

ORIOKOUDALA

Euskaraz bizi-bizi

En Orio, a 28 de enero de 2019.

REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Jose Angel Zaldua Iparraguirre, Alcalde - Presidente del Ayuntamiento de Orio, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Orio, Casa Consistorial, Herriko Enparantza nº1.

DE LA OTRA: D. Jon Mugica Sarabia, Presidente de la Cofradía de Pescadores San Nicolás de Orio, mayor de edad, con D.N.I. nº 72.436.099-Z y domicilio en Orio, c/ Arrantzale nº1.

DE LA OTRA: Dña. Bixen Iturzaeta Garate, Presidenta de la Junta de Concertación del Área DIKE, mayor de edad, con D.N.I. nº 15.909.607-R y con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Leyre, 4 ent,decha., en Pamplona.

ACTÚAN

D. Jose Angel Zaldua Iparraguirre, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Orio, actuando en virtud de facultades expresas otorgadas en sesión plenaria de fecha 27 de diciembre 2018.

D. Jon Múgica Sarabia, en su calidad de Presidente de la Cofradía de Pescadores San Nicolás de Orio, facultado para este acto por acuerdo de la Junta Directiva de la Cofradía celebrada el día 5 de enero de 2019.

Dña. Bixen Iturzaeta Garate, en su calidad de Presidenta de la Junta de Concertación del ámbito 14 DIKE del PGOU de Orio, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Diputación Foral de

Gipuzkoa. Actúa en virtud de las facultades expresas otorgadas en la Asamblea de la Junta de Concertación del Área DIKE, en sesión celebrada el día 9 de enero de 2019.

Los citados propietarios representan más del 94% de los terrenos incluidos en el nuevo Ámbito DIKE-KOFRADIA.

Se reconocen las partes mutua capacidad para obligarse a cuanto en derecho fuere menester y exponen los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- Con fecha 7 de marzo de 2005 el Ayuntamiento de Orio y la Cofradía de Pescadores de Orio suscriben un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión referente a los terrenos propiedad de la citada Cofradía, correspondiente al edificio de la misma, delimitando una Unidad de Ejecución en suelo urbano, incluyendo los terrenos propiedad de la Cofradía y los terrenos de dominio púbico necesarios para la reordenación de la zona, generando aprovechamiento urbanístico tan solo los primeros.

El programa edificatorio prevé una ocupación de 640 m^2, ordenando una edificabilidad equivalente a la correspondiente al edificio existente (2.470 m^2) permitiendo una ampliación de la misma hasta 3.036 m^2 (vuelos incluidos) con un perfil de Pb + 3 plantas altas + bajo cubierta, y un desglose de usos de 2.570 m^2/t de uso residencial y 466 m^2/t de uso comercial. Se prevé además una ocupación bajo rasante de 730 m^2, con destino a aparcamiento y usos auxiliares.

Al Ayuntamiento, en pago del cumplimiento de obligación de la cesión de edificabilidad lucrativa libre de cargas, se le adjudica un local construido en planta baja de 105 m^2 útiles, libre de cargas de urbanización.

La nueva superficie de ocupación incrementa la correspondiente al edificio de la Cofradía en 54 m^2, propiedad del Ayuntamiento de Orio, que se prevé compensar, previa su desafectación, mediante entrega de dos plazas de aparcamiento construidas en el nuevo inmueble, valorando la permuta en 26.321,65 €.

Todas estas determinaciones de ordenación y gestión se debían incluir en el documento de Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio, en aquel momento de tramitación, previéndose que el sistema de gestión fuera el de gestión privada por concertación, condicionándose la validez del Convenio a la citada aprobación.

Las nuevas condiciones de ordenación, - autorizando el derribo del inmueble y su reconstrucción con nuevas alineaciones -posibilitaban la apertura de un nuevo vial, con la consiguiente reordenación de la zona, amén de la renovación de las infraestructuras de servicio de forma subterránea, como carga de la actuación.

2º.- El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (en adelante PERCHO) fue aprobado definitivamente en fecha 12-9-2008, incorporando la ficha identificada como Kaia Kalea 1, Hoja 117, Manzana G, Parcela 10, referencia catastral 1614301, la ordenación pormenorizada en los términos del Convenio suscrito.

En su tramitación el PERCHO fue informado favorablemente por el Servicio de Costas de forma previa a su aprobación, sin más referencia que la remisión a la obligación genérica deque las nuevas construcciones deberían ajustarse a la Ley 22/88 de Costas, a pesar de lo cual, cuando se instó por parte de la Cofradía la correspondiente licencia de edificación, fue denegada por Resolución de 10-3-2012 la preceptiva autorización de la Administración Sectorial por entender que el Proyecto no se ajustaba a la Ley de Costas, por no cumplir (el uso residencial) los usos autorizables. Dicha Resolución fue confirmada por Orden de 8 de octubre de 2012 del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, desestimando el Recurso de Alzada interpuesto por la Cofradía, y a su vez confirmada por Sentencia de la Sala de lo Contencioso del TSJ del 15-2-2017, confirmatoria de la de 1ª

Instancia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Donostia de 16-6-2015, que desestimó el Recurso Contencioso-Administrativo interpuesto por la Cofradía.

3º.- Se da así la circunstancia de que las previsiones del PERCHO, aprobado definitivamente, y que daba amparo al Convenio suscrito entre Ayuntamiento y Cofradía, resultan de imposible cumplimiento, por contravenir sus determinaciones la normativa de Costas. De otro lado se ha producido un grave deterioro del edificio de la Cofradía, encontrándose el mismo en situación de ruina (declarada por resolución expresa).

4º.- El municipio de Orio está acometiendo el proceso de Revisión del vigente PGOU, cuya aprobación definitiva se acordó por el Consejo de Diputados de Diputación Foral el 4-10-2012 (BOG 16-10-2012). Se ha formulado hasta la fecha el Documento de Avance del nuevo PGOU con fecha Septiembre de 2014, y el Ayuntamiento, tras el periodo de sugerencias, ha aprobado los Objetivos y Criterios Generales de Intervención, optando entre las diferentes alternativas del Avance, con fecha 26-6-2018, según acuerdo del Pleno Municipal.

Entre los Criterios y Objetivos Generales de la Intervención, como directrices que deberá desarrollar el nuevo PGOU, se recoge el referente a la ordenación conjunta de los ámbitos "14 DIKE" y "KOFRADIA", delimitando una actuación discontinua en suelo urbano, integrada por el propio ámbito "14 DIKE" y el solar de Kofradía, estableciendo una única unidad de ejecución a efectos de gestión, con un incremento importante de la edificabilidad prevista hasta este momento en DIKE.

5º.- El ámbito "14 DIKE del PGOU vigente de 2012 es un suelo urbano no consolidado que cuenta con planeamiento pormenorizado aprobado y PAU también aprobado definitivamente, teniendo establecido como sistema de actuación el de Concertación, contando ya con la Junta de Concertación legalmente constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 22-6-2011 (BOG 30-6-2011).

La ordenación de este ámbito, según el actual PEOU, recoge un programa básicamente residencial con 13.863 m^2/t, del que 2.384,50 m^2/t quedan vinculados a VPO. Además se

contemplan 482 m^2/t de uso terciario. En el proceso de revisión del PGOU para la formulación del nuevo PGOU se han utilizado diversas opciones de ordenación en DIKE, que incluyendo las propuestas formuladas como consecuencia de la exposición del Avance, en línea con la tesis de la ciudad compacta y el objetivo de optimizar la ocupación del suelo como bien escaso, amén de viabilizar la operación, han barajado una edificabilidad, entre14.342 m^2/t y unos 33.000 m^2/t, habiéndose considerado que un incremento de edificabilidad razonable, que respetara los estándares máximos de edificabilidad y que fuera compatible con una ordenación que garantizara la adecuada inserción en la trama y el mantenimiento de la calidad urbana, podría posibilitar la resolución del problema del ámbito Kofradía, cuyas previsiones resultan incompatibles con la Ley de Costas.

6º.- En sintonía con este criterio, por parte de la Cofradía de Pescadores y con el visto bueno de la Junta de Concertación de Dike, se ha propuesto la formulación de un Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión en orden a cumplimentar los compromisos básicos asumidos en el Convenio de 2005 y recogidos en el PERCHO de 2008, de forma que la edificabilidad residencial asignada al solar de la Cofradía, 2.570 m^2/t, pasara a materializarse en el ámbito 14 Dike, que vería incrementada la actual edificabilidad ordenada en el PEOU vigente de acuerdo con un criterio de sostenibilidad y adecuada utilización del suelo, y además posibilitara la asignación de esta edificabilidad de 2.570 m^2/t que sería reconocida a la Cofradía por la aportación del solar, reconocimiento cuyo origen se encuentra en el PERCHO de 2008 y Convenio de 2005. Además en sustitución de los 466 m^2/t de uso terciario que recogía la ficha de Kofradia, se recogerán 500 m^2/t de Equipamiento Privado a desarrollar en la propia parcela de Kofradía.

La articulación de esta propuesta se basa por tanto en vincular el ámbito DIKE y el ámbito KOFRADIA (en el que los terrenos aportados a efectos de reparto son exclusivamente los patrimoniales de la Cofradía) para configurar un ámbito discontinuo en suelo urbano, en el que la categorización del planeamiento pormenorizado será la propia del "suelo urbano no consolidado", con la peculiaridad de que, a efectos de gestión, constituyendo el ámbito discontinuo una única unidad de actuación, el criterio de valoración de los terrenos aportados por la Cofradía será el correspondiente al derecho a la edificabilidad de 2.570 m^2/t de vivienda

libre, más la parte correspondiente de usos auxiliares bajo rasante, y además 500 m^2/t de equipamiento privado sobre rasante en la parcela de Kofradía, con lo que el derecho adjudicable se corresponderá con el resultado de aplicar a estos derechos la cesión legal del 15% en favor del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 27.1 de la Ley 2/2006, con la posibilidad que recoge el epígrafe 5 del citado artículo de que la cesión se podrá efectuar bien en especie o en compensación económica.

A efectos del resto de propietarios, además de los 2.570 m^2/t de Kofradía, y 500 m^2/t de Equipamiento privado, el nuevo ámbito discontinuo Dike-Kofradia posibilitará un programa edificable sobre rasante de 24.430m^2/t, de los que 21.430m^2/t de uso residencial y 3.000 m^2/t de uso terciario. Dado que el actual programa residencial de Dike, que asciende a 13.863 m^2/t, recoge 2.384,50 m^2/t de techo vinculado a VPO, el exceso (7.567,5 m^2/t) de techo residencial sobre la suma de la edificabilidad residencial actual de Dike – Kofradia (13.863 m^2/t + 2.570 m^2/t) deberá cumplir el estándar de vivienda de Protección Pública (20% VPO y 20% VT).

Se tendrá en cuanta los derechos correspondientes a los 54 m^2 de propiedad municipal en el ámbito de Kofradia, como superficie aportadaque participa en el reparto de beneficios y cargas.

Obviamente, el ámbito discontinuo configura una Actuación Integrada en la que los propietarios deberán asumir las cargas y gastos de urbanización, entre los que se incluirá la demolición de los edificios, incluido el de la Cofradía.

Estas cargas de urbanización serán asumidas por los propietarios en proporción a los derechos adjudicados, con lo que la Cofradía lo hará en proporción al valor urbanístico de su adjudicación computando la edificabilidad sobre y bajo rasante.

En esta nueva ordenación el destino de la parcela de la Cofradía será fundamentalmente el de dotación pública (sistema local), con unos 1.500 m^2/t computando a estos efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos y 500 m^2/t de equipamiento privado destinados a Kofradía, con la perspectiva de encajar usos que sean compatibles con la normativa de Costas.

Es así que estimando el Ayuntamiento la oportunidad y conveniencia de instrumentalizar la actuación para resolver el problema de la imposibilidad de materializar los derechos urbanísticos ordenados en el ámbito Kofradia, y cumplir el Convenio de 2005, si no en sus propios términos, al menos en los aspectos fundamentales del mismo, considerando el interés público de la propuesta que permita la definitiva reordenación del ámbito Kofradia, con la apertura de la calle prevista y la regeneración de la redes de infraestructuras como carga del nuevo ámbito discontinuo, las partes han alcanzado un acuerdo, con intervención de los propietarios de Dike, que plasman en el presente Convenio de Planeamiento y Gestión, que sustituye y deja sin efecto al Convenio de 7-3-2005, con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Las partes intervinientes se comprometen y acuerdan la formulación, anticipándose a la tramitación del documento de Revisión del PGOU de 2012, de una Modificación Puntual del citado Plan General, de acuerdo con los Criterios y Objetivos Generales de la Revisión aprobados en 2018, que comprenderá el ámbito 14 DIKE y el ámbito KOFRADIA del PERCHO de 2008, configurando un ámbito de suelo urbano discontinuo, materializándose el programa edificatorio en DIKE y quedando el solar de KOFRADIA calificado como suelo destinado a dotación pública (sistema local), de cesión al Ayuntamiento (con unos 1.500 m^2/t) y en parte, 500 m^2/t, a equipamiento privado para uso de la Kofradía.

Será la Junta de Concertación por delegación del Ayuntamiento quien encargará la redacción de la Modificación Puntual del PGOU, recogiendo la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA, evitando de esta forma la necesidad de formular planeamiento de desarrollo. El coste de la redacción será una carga asumida por la Junta y repercutible entre los propietarios del ámbito discontinuo.

Las determinaciones fundamentales de la citada Modificación se corresponden con los siguientes parámetros:

- Edificabilidad sobre rasante:..... 27.500m^2/t
  - Edificabilidad residencial:..... 24.000m2/t
    - Vivienda libre:.....18.588,5m2/t(*)
    - Vivienda VPO:..... 3.898m2/t
    - Vivienda VT:..... 1.513,5m2/t
  - Edificabilidad terciaria:..... 3.000 m2/t
  - Equipamiento privado:..... 500 m2/t

  (*)Incluye 2.570 m^2/t de VL Kofradía
- Edificabilidad bajo rasante: ..... m^2/t

- El documento deberá cumplimentar las exigencias del art. 105 de la Ley 2/2006 para el supuesto de Modificación del Planeamiento General, también en lo que se refiere a dotación de Sistemas Generales como dotación de sistemas locales.

El documento se redactará en el plazo de 3meses desde la firma del presente Convenio tras la preceptiva tramitación. El Ayuntamiento se compromete a tramitarlo con la mayor urgencia y celeridad, cumplimentando las exigencias de la Evaluación Ambiental Estratégica derivadas de la legislación ambiental y demás normativa aplicable de acuerdo con las diversas legislaciones sectoriales.

SEGUNDA.- A efectos de ejecución y gestión, si bien será el documento que contenga la ordenación pormenorizada y el PAU preceptivo quienes precisarán estas categorías, el ámbito será categorizado como suelo urbano no consolidado, constituyendo una Actuación Integrada, que a su vez configurará una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución, previéndose la gestión privada por el Sistema de Concertación.

TERCERA.- El futuro instrumento de equidistribución de la referida Unidad de Ejecución, valorará los derechos aportados por el solar de la Cofradía como correspondientes a una edificabilidad de 2.570 m^2/t de vivienda libre, más la edificabilidad correspondiente bajo rasante para usos de aparcamiento y auxiliares y además 500 m^2/t destinados a Equipamiento Privado (Kofradía), a los

que se aplicará la deducción de la cesión del 15% de edificabilidad en favor del Ayuntamiento, urbanizada. Esta cesión podrá ser mediante adjudicación en especie o bien mediante compensación económica sustitutoria.

Se valorarán igualmente los derechos correspondientes a la parcela de 54 m^2 de propiedad municipal, incluida en el ámbito Kofradia.

La Cofradía participará en las cargas de urbanización del ámbito DIKE-KOFRADIA en proporción al valor urbanístico de la adjudicación que resulte del Proyecto de Equidistribución.

Entre las cargas de urbanización que deberán recoger los instrumentos de ordenación, ejecución y gestión, se incluirá el derribo del edificio de la Cofradía, además delos edificios de Dike. El derribo del edificio de Cofradía será una de las actuaciones prioritarias que deberá asumir el ámbito DIKE-KOFRADIA.

CUARTA.- El resto de propietarios del ámbito discontinuo, incluido el Ayuntamiento en su calidad de titular de derechos patrimoniales, participará en la equidistribución de derechos urbanísticos del documento de ordenación del nuevo ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA (vigente PGOU de 2012), tras la deducción de los aprovechamientos reconocidos a la Cofradía (2.570 m^2/t de vivienda libre, más el aprovechamiento correspondiente bajo rasante y 500 m^2/t de Equipamiento Privado), con aplicación a ellos de la cesión del 15% en favor del Ayuntamiento.

Estos propietarios deberán cumplimentar igualmente las cesiones de edificabilidad del 15% en favor del Ayuntamiento, bien mediante adjudicación de parcela o bien mediante compensación económica sustitutoria.

QUINTA.- Si bien la Cofradía ha manifestado el interés en poder disponer de un local en el edificio dotacional a construir en la parcela de la Cofradía que pasará a titularidad municipal con la equidistribución, la necesidad de que dicha edificación vaya precedida de una importante labor de consolidación de las superficies colindantes integradas en el puerto es un hecho que dificulta la asunción de cualquier compromiso en orden a la construcción de este nuevo edificio público, y la

consiguiente posibilidad de ceder parte de él para uso de la Cofradía, siendo por otro lado este uso compatible con la normativa de la Ley de Costas. Es por ello que se recoge tan solo, sin comprometer plazo alguno, la posibilidad de que, cuando las condiciones técnicas de refuerzo de la estructura del puerto hagan posible la construcción en la parcela dotacional que se cederá al Ayuntamiento, en el edificio a construir, se adjudicará a la Kofradía los 500 m^2/t de Equipamiento Privado, correspondiendo el resto de la propiedad al Ayuntamiento como dotación pública.

El PAU recogerá el plazo de ejecución del edificio dotacional si bien dicha ejecución estará condicionada por las obras de consolidación del Puerto.

El Proyecto de Equidistribución además de gravar las parcelas resultantes lucrativas con las cargas de urbanización, entre las que se incluirá el coste del edificio dotacional, recogerá las medidas adecuadas para garantizar que si en el plazo máximo de 7 años desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación no ha sido posible edificar el edificio dotacional público (con 500 m^2 de equipamiento privado) en Kofradia, el Ayuntamiento recibirá de la Junta de Concertación el importe del presupuesto estimado de ejecución por contrata, Dirección de obra, seguridad y salud, etc... correspondiente a dicha obra.

A estos efectos, el coste del edificio dotacional se calculará previa o simultáneamente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, del mismo modo que las obras de urbanización, solo que respecto de estas últimas se hará a través del Proyecto de Urbanización mientras que el edificio dotacional se hará a través del Proyecto de Edificación del mismo. De modo orientativo se estima el coste del edificio dotacional (continente) en 600 Euros/m^2 sin perjuicio de lo indicado anteriormente.

Será requisito para la obtención de la licencia de 1ª ocupación de los diferentes solares, - dado que presumiblemente se simultanearán las obras de edificación y urbanización -, que se acredite caso por caso el haber ejecutado y/o consignado hasta completar el importe total de las cargas correspondientes a dicho solar de acuerdo con la cuenta de liquidación provisional, sin perjuicio de lo que arroje la cuenta de liquidación definitiva. En el caso de que en ese momento no estuviera ejecutado el edificio dotacional de Kofradia, en especial se deberá consignar o avalar en favor del

Ayuntamiento la cuota económica que corresponda al solar en la partida concreta de costeamiento del edificio dotacional en Kofradia.

Será la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución la que costeará la construcción del edificio de Equipamiento que será cedido gratuitamente al Ayuntamiento de ORIO salvedad de los 500 m^2/t que se adjudicará a Kofradía, teniendo el coste de dicha construcción el concepto de gastos de urbanización como carga en la que participarán todos los propietarios. Además Kofradía abonará el coste de construcción de los 500 m^2/t que se le adjudicarán por sus derechos aportados.

SEXTA.- De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2006 la validez del presente Convenio quedará condicionada a la efectiva aprobación de la Modificación del PGOU de 2012 recogiéndose la alteración del planeamiento para el nuevo ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA en los términos reseñados, quedando automáticamente resuelto el Convenio si no se aprobara definitivamente la alteración en los términos previstos.

En el caso de transmisión de los terrenos a terceros se deberá hacer en la escritura expresa mención a la existencia del presente Convenio a los efectos de su subrogación.

El presente Convenio podrá inscribirse a petición de cualquiera de las partes en el Registro de la Propiedad, a efectos de publicidad frente a terceros al amparo de lo establecido en la Disposición Adicional Séptima – 9 de la Ley 2/2006.

Y para que así conste y en prueba de conformidad suscriben el presente Convenio las partes intervinientes por triplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados

ORIOKO UDALA ALKATETZA

ANEXO II.-

INFORME REFERENTE A LA SOLICITUD DE "URA. UR AGENTZIA" CORRESPONDIENTE AL "PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº 1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"

ura
ur agentzia
agencia vasca del agua
oficina de las cuencas cantábricas orientales
ekialdeko kantauriar arroen bulegoa

ura
ekialdeko kantauriar arroen bulegoa
oficina de las cuencas cantábricas orientales

2019 UZT 10

SARRERA/ENTRADA	IRTEERA/SALIDA
	556/1347

"SAN NICOLAS" ARRANTZALEEN KOFRADIA
KAIA 1
20810 Orio - Orio

Edozein informazio nahi izanez gero, gure erreferentzia adierazi.
Para cualquier información cítese nuestra referencia.
Erref./Ref.: Z-G-2019-0014

GAIA: ORIOKO UDALERRIAN (GIPUZKOA), KAIA KALEA 1 ZENBAKIKO SAN NICOLAS ARRANTZALE KOFRADIAREN ERAISKETA PROIEKTUA

Aipatutako gaia dela eta honekin batera igortzen da Portu eta Itsas Gaietako Zuzendaritzak emandako txostenaren kopia, txosten hau Itsas-Lehorreko jabari publikoko babes zorpeko aldean erabilera baimenak eta lehorretik itsasorako isurketak egiteko baimenak emateko jardunbidea ezartzeko den abuztuaren 29ko 196/1997 Dekretuak ezarritakoaren arabera hasi den prozeduran eman da. Txosten hau bidaltzen da, **15 egunetako** epearen barruan, txosten horretan esandakoa betetzen dena jasotzen duen dokumentazio gehigarria igor dadin.

Donostia / San Sebastián, 2019ko uztailaren 10(a)

ASUNTO: PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLÁS" KAIA KALEA Nº 1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)

Con relación al asunto de referencia, adjunto se remite copia del informe emitido por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos en el marco del procedimiento iniciado en virtud de lo dispuesto en el Decreto 196/1997, de 29 de agosto, por el que se establece el procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y de vertido desde tierra al mar, en orden a que en el plazo de **15 días** se presente la documentación corregida solicitada por la citada Dirección.

Donostia / San Sebastián, 10 de julio de 2019

P.A. ura

Iñigo Auza Aldasoro (funtzio-esleipena 2017-12-13)/(asignación de funciones 13-12-2017)
Baimen eta emakida arlo-arduraduna
Responsable área de autorizaciones y concesiones

Intxaurrondo, 70-1. - 20015 Donostia / San Sebastián (Gipuzkoa)
T. 943 024 800 - F. 943 024 801 - www.uragentzia.eus

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

EKONOMIAREN GARAPEN ETA AZPIEGITURA SAILA
Portu eta Itsas Gaietako Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INFRAESTRUCTURAS
Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos

2019 URT. 02

268157

URA, UR AGENTZIA
Ekialdeko Kantauriar arroen bulegoa
Intxaurrondo, 70-1
20015, Donostia-San Sebastián

Gaia: Orioko Kofradiaren eraikinaren eraisketa proiektua. Z-G-2019-0014

Honekin batera bidaltzen da Orioko San Nicolas Arrantzale Kofradiaren eraikinaren eraisketa proiektuari buruzko eskatutako txostena.

Txostenean ikusi ahal duzuenez, eragozpen bakarra lurzatiaren titulartasuna da. Beraz, datu hori proiektuan zuzenduz gero, txostena aldekotzat hartu beharko da.

Asunto: proyecto de derribo del edificio de la Cofradía en Orio. Z-G-2019-0014

Por la presente se remite el informe solicitado sobre el proyecto de derribo del edificio de la Cofradía de Pescadores San Nicolás de Orio.

Como se puede ver en el informe, la única objeción es el error sobre la titularidad de la parcela, por lo que, si se corrige en el proyecto, el informe debe entenderse favorable.

Adeitasunez

Vitoria-Gasteiz, 2019ko uztailaren 1

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
EKONOMIAREN GARAPEN ETA AZPIEGITURA SAILA
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO E INFRAESTRUCTURAS

AITOR ETXEBARRIA ATUTXA
PORTU ETA ITSAS GAIETAKO ZUZENDARIA
DIRECTOR DE PUERTOS Y ASUNTOS MARÍTIMOS

ASUNTO: **INFORME REFERENTE A LA SOLICITUD DE "URA. UR AGENTZIA" CORRESPONDIENTE AL *"PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"***

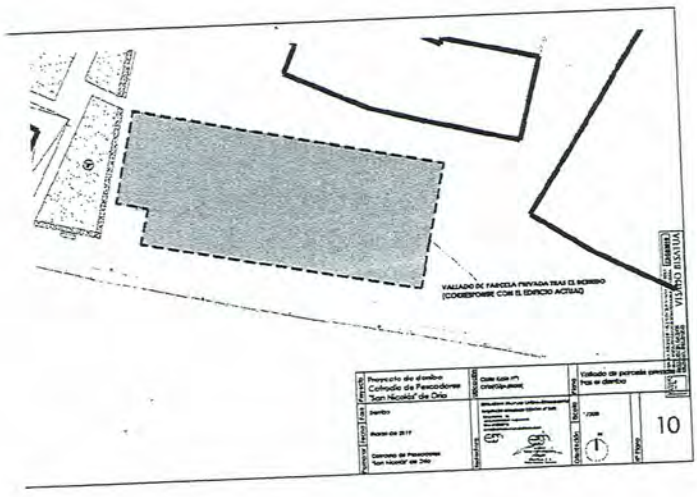
Se ha recibido en la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimo solicitud de informe por parte de UR AGENTZIA de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 196/1997 de 29 de agosto, por el que se establece el procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y de vertido desde tierra al mar.

La solicitud de informe ha venido acompañada del ***"PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"*** redactado por la arquitecta Erkuden Murua Uribe-Etxebarria con fecha de marzo 2019 siendo el promotor del proyecto la Cofradía de Pescadores "San Nicolás" de Orio.

Estudiado el ***"PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"*** por la técnica de la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos y su afección al dominio público portuario se informa lo siguiente:

- **Límites incorrectos reflejados en el Proyecto de derribo del dominio público portuario**

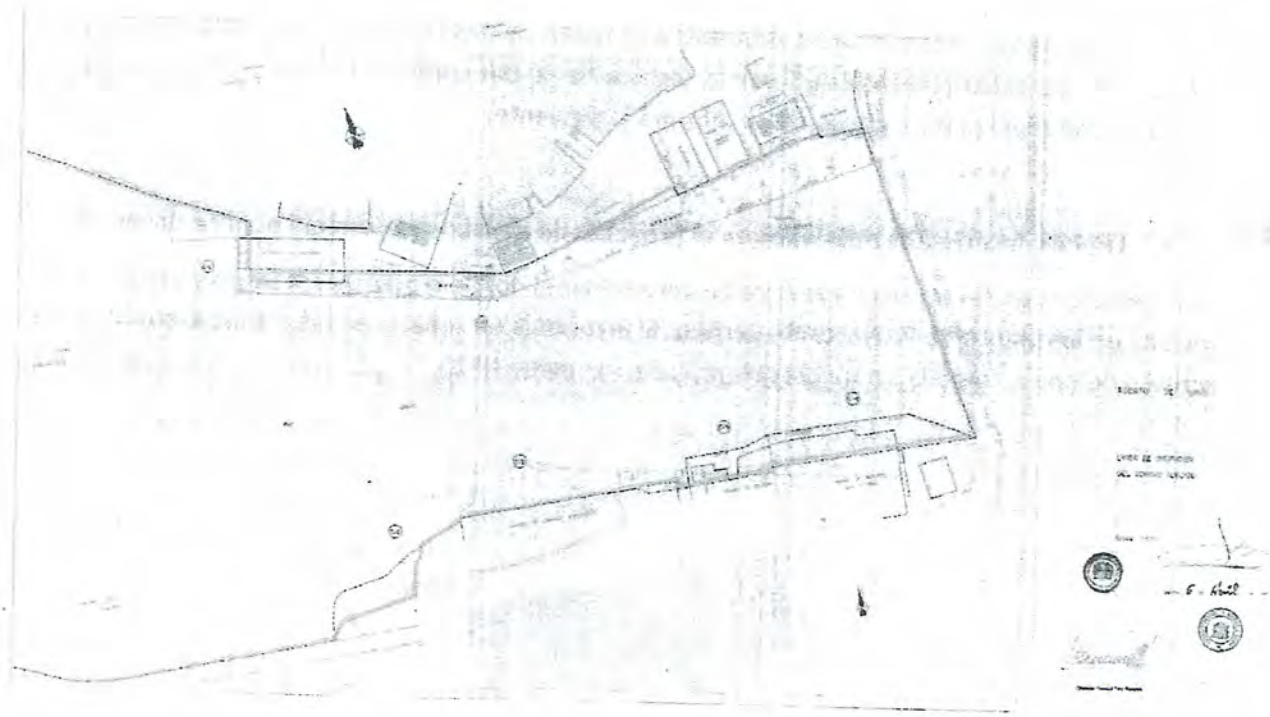
Se observa que existe un error a la hora de determinar el dominio público portuario y determinar la parcela privada en los planos de Proyecto de derribo. El error está en señalar en los planos el contorno del edificio actual a demoler, como la futura parcela privada, ver plano Nº10.



Parte de la parcela que se señala como privada y que permanecerá cerrada una vez demolido el edificio según el plano Nº 10 del Proyecto de derribo, pertenece al dominio **PUBLICO** portuario.

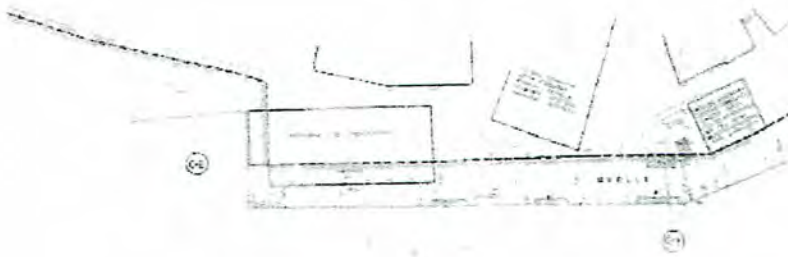
Según los datos que constan a disposición de la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos en relación al terreno objeto del cierre de parcela privada señalada en el Plano 10 del Proyecto de Derribo se informa que:

- Mediante el Real Decreto 2380/1982, de 14 de mayo, se realiza el traspaso efectivo de los bienes y servicios correspondientes a la competencia en materia de puertos de la comunidad Autónoma, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 10, número 32 del Estatuto de Autonomía de Gernika de 1979.
- Según consta en el citado Real Decreto de traspaso, junto con la transferencia se procedió a identificar todos aquellos bienes mediante el levantamiento de las correspondientes actas de entrega, a las que se acompañó un plano de cada puerto donde se destacaba la línea de ocupación del dominio público traspasado. El plano correspondiente al Puerto de Orio tiene fecha de 6 de abril de 1982 y se halla entre la documentación aneja al traspaso. Se acompaña como **Documento número 1** al presente informe copia del mismo.



- De acuerdo a dicho traspaso, la comunidad Autónoma asume la titularidad de todos los puertos e instalaciones portuarias existentes en su territorio y de los bienes afectos a los puertos traspasados, y así mismo se subroga en todos los derechos y obligaciones derivados de la explotación y conservación de los puertos y de los contratos de obras, suministros y adquisiciones.

Según dicho plano, la Comunidad Autónoma del País Vasco es titular de las siguientes parcelas de terrenos que aparecen como privadas en el ***"PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"***:



1. **Parcela lateral de 4,23x12,63 = 53,42m² de superficie,** sobre la que actualmente existe la edificación adosada al edificio.



Prueba de ello además del plano de 6 de abril de 1982, es que la relación número 2 adjunta al Real Decreto de Traspaso relaciona las concesiones y autorizaciones administrativas vigentes a fecha de efectividad del traspaso (1 de julio de 1982), en la que la Comunidad Autónoma de País Vasco se subrogó en la posición del Estado, como titular del dominio público portuario. En dicha relación, figura la concesión C-2 otorgada en el puerto de Orio a favor de Tomás Zubimendi para uso de Depósito de Hielo, mediante Resolución del ministerio de fecha 13 de julio del *"1965"* (a comprobar en año el original ya que en la copia no se lee correctamente). Se acompaña como **Documento número 2** al presente informe copia del mismo.

La referida concesión C-2 viene reflejada en el plano de la línea de ocupación del dominio público del Puerto de Orio arriba referido.

Una vez abandonada la concesión C-2 por Tomás Zubimendi, fue Tiburcio Aróstegui de Talleres Arostegui S.L. dedicados a la reparación de buques en el puerto de Orio, quien estuvo ocupando dicho local como almacén de pertrechos de pesca. En el año 2005 se reguliza esa ocupacion irregular sin título habilitante mediante Resolución de 4 de marzo de 2005 del Director de Puertos y Asuntos Marítimos con un plazo de 10 años, finalizando la misma el 20 de marzo de 2015 (Exp. C-2, posteriormente se convirtió en el Exp. OC-11 y en la actual aplicación Y12 es el Exp. 00727/2015/OC que se encuentra cerrado).

2. **Parcela frontal de 4,60 x 37,35 = 171,81 m² de superficie** sobre la que se encuentra el pórtico del edificio denominado Cofradía de Pescadoras.



CONCLUSION:

Como consecuencia de la transferencia a la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de puertos, efectuada a través del Real Decreto 2380/1982, de 14 de mayo, la Comunidad Autónoma del País Vasco es titular de las siguientes parcelas de terrenos:

1. **Parcela lateral de 4,23x12,63 = 53,42m² de superficie,** sobre la que actualmente existe la edificación adosada al edificio.
2. **Parcela frontal de 4,60 x 37,35 = 171,81 m² de superficie** sobre la que se encuentra el pórtico del edificio denominado Cofradía de Pescadoras

Por tanto, se concluye informando que el ***"PROYECTO DE DERRIBO COFRADIA DE PESCADORES "SAN NICOLAS" KAIA KALEA Nº1 EN EL T.M. DE ORIO (GIPUZKOA)"*** debe corregir los límites de parcela privada que delimita en dicho Proyecto, modificando el vallado de la parcela privada tras la demolición del edificio a la realidad del dominio público portuario establecido a través del Real Decreto 2380/1982, de 14 de mayo.

Mientras no se corrijan dichos límites, **se informa de forma desfavorable** el "*Proyecto de derribo Cofradía de Pescadores "San Nicolás" Kaia Kalea Nº1 en el T.M. de Orio (Gipuzkoa)*". Este debe subsanar los límites privados descritos en el Proyecto.

En Donostia – San Sebastián, a 17 de junio de 2019

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO
EKONOMIAREN GARAPEN ETA AZPIEGITURA SAILA
Portu eta Itsas Garapena Saila
Gipuzkoa
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
Puertos y Asuntos Marítimos

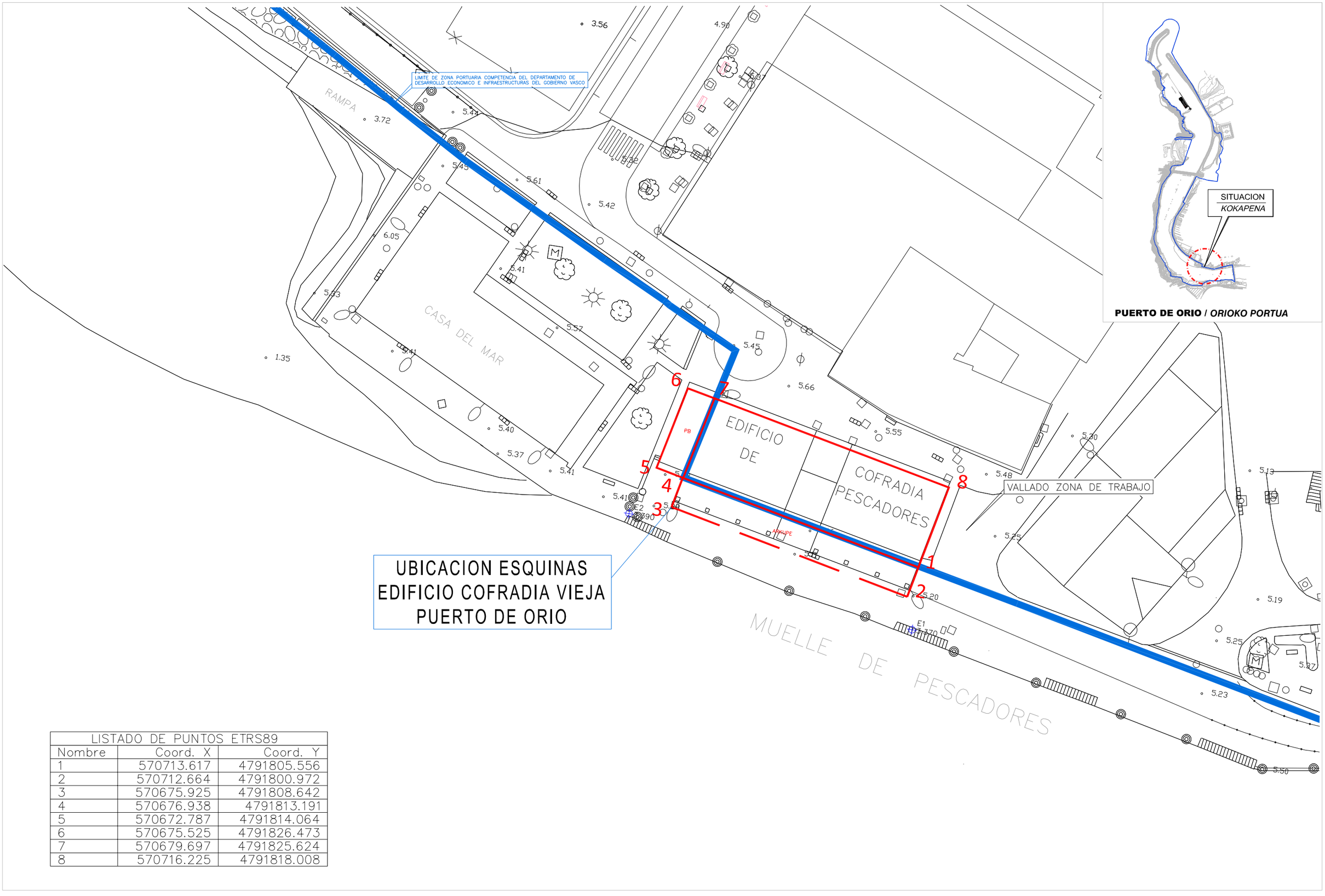
Fdo.: Miren Idoia Ortubia Rodríguez
RESPONSABLE DE OBRAS PUBLICAS
HERRI LANEN ARDURADURA

ANEXO III.-

MEDICION TOPOGRAFICA REALIZADA POR LA DIRECCION DE PUERTOS SOBRE EL ANTIGUO EDIFICIO DE LA KOFRADIA DELIMITANDO LOS LIMITES DEL DOMINIO PORTUARIO

PUERTO DE ORIO

DIN-A3 Escala 1/500



PUERTO DE ORIO / ***ORIOKO PORTUA***

UBICACION ESQUINAS
EDIFICIO COFRADIA VIEJA
PUERTO DE ORIO

LISTADO DE PUNTOS ETRS89		
Nombre	Coord. X	Coord. Y
1	570713.617	4791805.556
2	570712.664	4791800.972
3	570675.925	4791808.642
4	570676.938	4791813.191
5	570672.787	4791814.064
6	570675.525	4791826.473
7	570679.697	4791825.624
8	570716.225	4791818.008

ANEXO IV.-

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO (GIPUZKOA) (CONSULTAS PREVIAS), de 12 de Enero de 2016 y con N/Ref.: IAU-2015-0171

ura
ur agentzia
agencia vasca del agua

ura
2016 URT. ENE. 20
SARRERA / ENTRADA | IRTEERA/SALIDA
554/0117

Félix Joaquín Asensio Robles
Dirección General de Medio Ambiente
Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas
Diputación Foral de Gipuzkoa
Plaza de Gipuzkoa, s/n
20004 Donosti-San Sebastian
Gipuzkoa

N/ Ref.: **IAU-2015-0171**

INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO (GIPUZKOA) (CONSULTAS PREVIAS).

1. ANTECEDENTES

Con fecha 30 de julio de 2015 tiene entrada en esta Agencia Vasca del Agua-URA escrito remitido por el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en el que en virtud del artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre por el que se regula la evaluación ambiental estratégica, se remite documentación relativa al expediente de referencia para que, de acuerdo con las competencias de esta Agencia Vasca del Agua, realice las consideraciones y observaciones que se estimen oportunas en relación a la amplitud, nivel de detalle, grado de especificación del informe de sostenibilidad ambiental (ISA) incluyendo además, los criterios ambientales estratégicos e indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad aplicables en cada caso.

Por otra parte, se recuerda que el 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 de la CAPV, menciona la necesidad de que los planes urbanísticos sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (evaluación ambiental estratégica según Decreto 211/2012, anteriormente mencionado), deberán incorporar informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, en el informe de sostenibilidad ambiental (ISA).

De acuerdo con la documentación presentada, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Orio se aprobó definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 8 de mayo de 2012. En julio de 2013 el ayuntamiento acordó la elaboración y tramitación de un nuevo PGOU.

2. OBJETO

Las alternativas propuestas para cada ámbito se esbozan en el único plano presentado (II.6), que incluye la ordenación vigente, a una escala de poco detalle y en el que falta una leyenda explicativa, por lo que la interpretación de los usos propuestos no resulta fácil.

- Alternativas de ordenación de los **ámbitos Dike** y **Arocena**: Se presentan, además de la opción recogida en el plan vigente, otras dos, que, en la práctica, suponen también la ocupación del vacío existente con viviendas, orientadas en sentido opuesto al plan vigente.

- Alternativas de ordenación del **ámbito Mutiozabal**: Igual que en el caso anterior, se presentan tres alternativas, la actual y otras dos, en las que desaparece el edificio ligado a Talleres Gureak y se aumenta considerablemente el número de viviendas en relación con el plan actual.

- Alternativas de ordenación del entorno de **Muebles Leunda**: Se plantea, además de la opción del plan vigente, una nueva en la que se limita la superficie a ocupar por viviendas al vacío existente, planteándose dos plantas de sótanos, en lugar de una y se reordena el vial que separa el ámbito de la Cofradía.

- Alternativas de ordenación del **Frontón y su entorno**: Se plantean la opción del plan vigente más otras dos en las que se aumenta la superficie a construir, planteándose además dos plantas sótano, en lugar de una, como sucede en la actualidad.

- Alternativas de ordenación de la **manzana G del casco histórico**: se presenta, además de la opción del plan vigente, una nueva. En ambas se recogen el mismo número de plantas en los edificios, así como la existencia de dos plantas de sótanos, reduciéndose la nueva superficie edificada en la nueva alternativa y manteniendo dos edificios existentes frente a la ría.

- Alternativa de ordenación del ámbito **Palotas**: se presentan, además de la posibilidad de mantener el espacio como está, otras dos alternativas, previa justificación de su necesidad, planteándose ocupar con viviendas menos superficie en la número dos.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Aguas superficiales y Dominio Público Marítimo Terrestre

En el municipio de Orio, la masa de agua de mayor envergadura es la ría del Oria, que, dentro de los límites del municipio, pertenece al dominio público marítimo terrestre, por lo que, en cuanto a su protección y régimen de usos, tanto en dominio como en su zona de servidumbre de protección, el PGOU deberá atenerse a lo contemplado en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; y el Reglamento General de Costas que desarrolla la misma (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre). En este sentido, cabe señalar que en la zona de servidumbre de protección, zona en la que la competencia en las autorizaciones de obras o usos recae en esta Agencia, quedan prohibidas las *edificaciones destinadas a residencia o habitación* (artículos 25 de la Ley y 46 del Reglamento de Costas).

Al respecto, el único plano aportado en el documento de inicio no señala el deslinde marítimo terrestre ni sus franjas de protección por lo que, teniendo en cuenta la escala de poco detalle del plano, no es posible determinar con seguridad si los nuevos desarrollos residenciales planteados para Mutiozabal y Palotas respetan la servidumbre de protección. El documento de aprobación inicial del PGOU deberá representar dicho deslinde y ubicar las edificaciones fuera de la zona de servidumbre de protección.

Por otro lado, en la alternativa 2 de las planteadas para el desarrollo de Mutiozabal, se incluye la construcción de una carretera de acceso, que termina en una rotonda. Ante esto es necesario señalar que de acuerdo con el apartado b) del artículo 46 mencionado en el párrafo anterior, "*se prohíbe la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas cuyo trazado discurra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual y las de intensidad de tráfico superior a 500 vehículos/día de media anual en el caso de carreteras así como de sus áreas de servicio.* Como aspecto positivo, en esta alternativa, a diferencia de las otras, destaca la eliminación de los edificios ubicados en la zona de servidumbre de protección.

La ría del Oria está incluida en el grupo II de humedales del PTS de Zonas Húmedas, por lo que el PGOU deberá incorporar las categorías de ordenación de las diferentes zonas (de especial protección, de mejora de ecosistemas, zonas a recuperar, agroganadera y campiña...) así como la regulación de usos y actividades que se establece en dicho PTS. Según la matriz correspondiente a este espacio, en Palotas, considerada, en su mayor parte, zona agroganadera (AG-1:Erriberako Ibarra-Vega de Erribera), estarían prohibidas las instalaciones y construcciones, por lo que el desarrollo que se plantea no sería compatible con la ordenación establecida en el PTS. El organismo competente en la aplicación de este PTS deberá valorar el desarrollo propuesto en esta zona.

Además, pertenecen al grupo III del PTS de Zonas Húmedas, los siguientes humedales: Embalse de Orio-Aginaga (EG11), Charca de las Dunas de Orio (GG14), Charca de Anoko (GG18), y Charca de Arkumutegi (GG19). Sería deseable que el ayuntamiento, competente en la protección de estos espacios, promoviera trabajos que profundizaran en el conocimiento de esos humedales de cara a su posible protección.

Será de aplicación también lo dispuesto en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 43/2007, de 13 de marzo, que ordena la franja de anchura mínima de 500 m medidos a partir del límite interior de la ribera del mar. El artículo 3 de este PTS menciona que en las áreas que forman parte de la Red Ecológica Europea Natura 2000, el presente Plan será de aplicación con un valor transitorio hasta la aprobación de un plan de ordenación específico.

En relación con esto último, y ocupando una mayor extensión que la zona húmeda señalada previamente, la ría del Oria también ha sido declarada Zona Especial de Conservación (ES2120010 Ría del Oria) habiéndose publicado recientemente su normativa general mediante *Decreto 34/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueban las normas generales para las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.*

Del mismo modo, las medidas de conservación de este espacio fueron aprobadas mediante *Decreto 215/2012, de 16 de octubre, por el que se designan Zonas Especiales de Conservación catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus medidas de conservación.*

Por lo tanto, la normativa y medidas que afecten a este espacio señaladas en los Decretos citados, los cuales se mencionan en el documento de inicio presentado, deberán incorporarse al planeamiento de Orio. Al respecto, tanto en el cerrado de Motondo como en las vegas de Itzao y Marrota la previsión es su recuperación al sistema de marisma, por lo que ambas zonas deberán

estar recogidas en alguna de las categorías de protección que se establezcan en el Suelo No Urbanizable del PGOU, preferentemente Protección Estricta.

Asimismo, se deberá tener en consideración el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) para establecer los retiros de la urbanización y la edificación a los cauces, según la clasificación de sus márgenes en función de las componentes hidráulica, medioambiental y urbanística de las mismas, con el objetivo de preservar la conservación de los diferentes cauces. Del mismo modo, la normativa del PTS señala que el planeamiento municipal deberá establecer en las márgenes del Suelo No Urbanizable la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales con las anchuras definidas en el punto 1 del apartado F.1. de la normativa.

Dentro de esta área de Protección de Aguas Superficiales tendrían que considerarse los elementos del Registro de Zonas Protegidas de la nueva normativa del recientemente revisado Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero), que incluye zonas relacionadas con el medio acuático objeto de protección en aplicación de la normativa comunitaria así como de otras normativas. Dicho Registro así como toda la información cartográfica relacionada con el medio acuático se puede consultar en el Sistema de Información del Agua de la página web de URA: http://www.uragentzia.euskadi.net/appcont/gisura/?appConf=configuracion_intra.xml.

Por último, se recuerda que, en el supuesto de que se realicen obras en la zona de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre, se precisará previa autorización administrativa donde se establecerán las condiciones necesarias para que las afecciones a la calidad de las aguas, derivadas de las obras, sean las mínimas posibles y para que no supongan un empeoramiento de las condiciones de inundabilidad de la zona.

3.2 Riesgo de inundabilidad

La Agencia Vasca del Agua-URA, ha concluido la primera fase de los trabajos previstos en relación con el cumplimiento de las determinaciones del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación potencial y se han identificado las llamadas Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSIs).

Se ha desarrollado la segunda fase de estos trabajos, y se han revisado los mapas de peligrosidad por inundación y elaborado los mapas de riesgo que delimitan y clasifican esas zonas, indicando los daños potenciales que una inundación pueda ocasionar a la población, a los bienes materiales y al medio ambiente.

También se han elaborado los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación en el ámbito de las ARPSIs identificadas (en colaboración con las diferentes administraciones competentes y afectadas en estos ámbitos). Su contenido contempla un conjunto de medidas de carácter preventivo y paliativo, estructural y no estructural, con el objetivo de garantizar que los nuevos asentamientos se ubiquen en lugares que sean actualmente seguros, la disminución del riesgo actual en las zonas inundables ocupadas y la mejora de las condiciones morfológicas de las masas de agua superficiales.

De acuerdo con la información de que dispone esta Agencia, en las alternativas planteadas, parte de los ámbitos de Dike, Arocena, Palotas y Mutiozabal, se encuentran comprendidos dentro de un Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI – ES018-GIP-ORI-02)

incluida en los mapas de peligrosidad y riesgo de las ARPSIs de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

La totalidad de los ámbitos con alternativas de desarrollo se encuentran en zona inundable para diferentes períodos de retorno. Arocena, Casco Histórico y parte de Mutiozabal se encuentran afectados por la avenida de 100 años. Palotas, Frontón y Leunda por la avenida de 500 años de período de retorno.

Por ello, en la evaluación ambiental se deberán tener en cuenta los condicionantes incluidos en la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en relación con las limitaciones a los usos del suelo en zona inundable (artículos 40-43).

En particular, los nuevos usos residenciales propuestos en suelo urbanizado, afectado tanto por las avenidas de 100 como de 500 años de periodo de retorno, deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de 500 años. Asimismo, se debe respetar la prohibición de construir garajes subterráneos y sótanos (salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de inundación de dicha avenida). Además, se informa que se prohíbe la construcción de infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones (centros escolares, sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos o instalaciones de los servicios de protección civil). Por último, hay indicar que no será autorizado el acopio de materiales o residuos de todo tipo en dichas zonas, o rellenos que modifiquen la rasante actual y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Mención especial merecen los ámbitos Dike y Arocena, pues los mismos se encuentran en zona inundable para el periodo de retorno de 10 años, aunque fuera de la Zona de Flujo Preferente. Pese a que no está del todo desarrollada esta zona, existen edificaciones en todo el entorno, infraestructuras y acceso rodado, por lo que se podría considerar que se ubican en suelo en situación de urbanizado. Siendo así las condiciones son las mismas que las mencionadas para los ámbitos anteriores. El problema aquí es que la cota del terreno es muy baja, ya que aunque existe un lezón junto al vial colindante a la ría, que hace subir la cota del terreno hasta los 3,25 m, unos 20 m tierra adentro, vuelve a bajar a menos de 1,25 m, siendo la cota de la avenida de 500 años de 3,75 m.

Parecido ocurre en la zona de Palotas, actualmente ocupada por huertas por lo que no podría considerarse como urbanizada, (de hecho su categoría de ordenación según el PTS de Zonas Húmedas antes citado es agroganadera) es inundable para 500 años. La cota de esta avenida en este caso es algo menor, de 3,16 m, pero el terreno presenta en su zona más baja una cota inferior al metro.

La situación de estos espacios hace que, para el cumplimiento de la normativa citada, los rellenos tendrían que ser considerables, algo a analizar con detalle en el Estudio de Impacto Ambiental.

La información relativa a la inundabilidad de la zona se puede consultar en http://www.uragentzia.euskadi.eus/appcont/gisura.

3.3 Abastecimiento y saneamiento

En cuanto al abastecimiento y saneamiento, el término municipal de Orio se integra dentro del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Urak.

El abastecimiento de Orio se incluye dentro del sistema Ibai-Eder para el Bajo Urola, compuesto por el Embalse y la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Ibai-Eder, mientras que el saneamiento, está constituido por un colector general, el bombeo de las aguas residuales hasta Zarautz y la Estación Depuradora de Aguas residuales de Iñurritza, también en Zarautz. La información de carácter general que maneja esta Agencia no indica que ni en el presente ni en el futuro pueda haber problemas de cumplimiento de garantías en la disponibilidad de recurso.

En cuanto al saneamiento, y por la información disponible en estas oficinas todos los ámbitos de desarrollo disponen de redes cercanas a las que conectarse.

En todo caso, es necesario que el documento de aprobación inicial del PGOU de Orio incorpore el esquema de las redes de abastecimiento y saneamiento actuales y futuras, si las hubiera.

Al mismo tiempo, se deberá contemplar cualquier incremento o modificación de la demanda de los recursos hídricos, la justificación de su procedencia y la previsión de nuevas cargas al sistema de saneamiento que resulten de los nuevos desarrollos urbanísticos.

En este sentido y para dar respuesta al Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, teniendo en cuenta que el municipio de Orio se integra en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Ur Kontsortzioa, en la siguiente fase de tramitación (aprobación inicial) cuando previsiblemente se concreten los nuevos desarrollos, se deberá presentar un informe de conformidad de este ente gestor que justifique la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a las nuevas demandas o, si aquellos no fueran suficientes, las previsiones del municipio para dar solución a posibles problemas en este sentido.

Vitoria-Gasteiz, 12 de enero de 2016

Fdo.: Esther Bernedo Gómez
Ebaluazio eta Plangintza teknikaria
Técnica de Evaluación y Planificación

Fdo.: José Mª Sanz de Galdeano Equiza
Plangintza eta Lanen zuzendaria
Director de Planificación y Obras

ANEXO V.-

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
- ESTUDIO HIDRÁULICO
- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO incluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (redactado por EKOS Estudios Ambientales), el Estudio Hidráulico (redactado por GIRDER Ingenieros) y el Estudio de Impacto Acústico (redactado por ACUSMED) se presentan en documento aparte.

ANEXO VI.-

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGETICA

- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ORIO-DIKE
- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ORIO-KOFRADIA

El ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGETICA con sus 2 apartados, redactado por IP21 Ingeniería, se presenta en documento aparte.

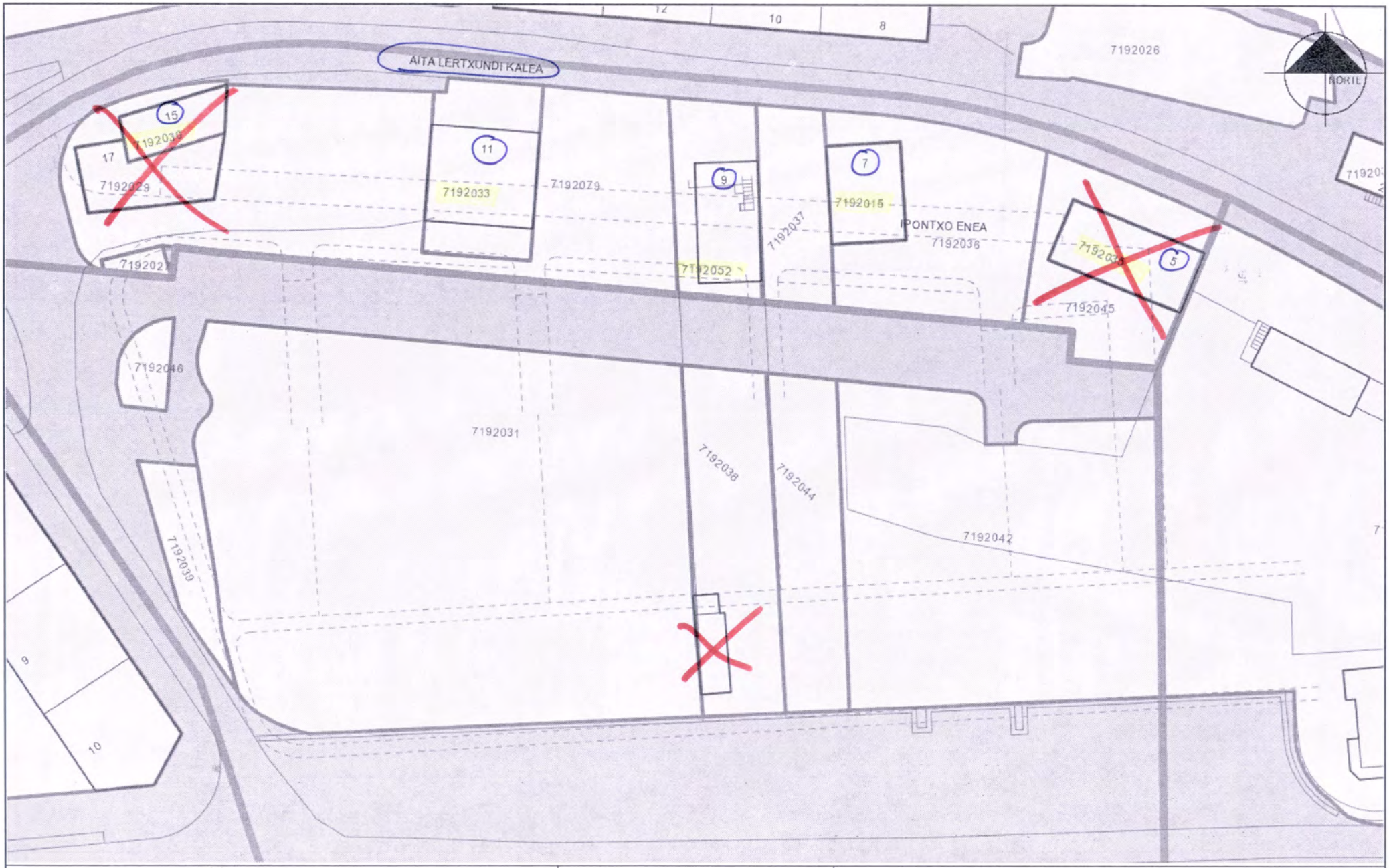
ANEXO VII.-

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

El INFORME DE IMPACTO DE GENERO, redactado por Elixabet Urcelay Arkitektura Zerbitzuak, se presenta en documento aparte.

ANEXO VIII.-

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL ACREDITATIVA DE MEDICIONES SOBRE EDIFICACION EXISTENTE



Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa Ogasun eta Finantza Departamentua Departamento de Hacienda y Finanzas	23/12/2011 1:923	A 14 DIKE (Catastro 2011)

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

PRESENTACIÓN	IDENTIFICACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS INMUEBLES	PLANOS PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **ORIO**

Zona: **204**

Ref. Catastral: **7192015**

Superficie Parcela: **149,00 m²**

Calle/Vía: **AITA LERTXUNDI KALEA**

Portal: **007**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m²)
3122607 K	-	00	-	VIVIENDA	100,00
3122606 C	-	01	-	VIVIENDA	100,00
3122605 R	-	02	DR	VIVIENDA	50,00
3122609 D	-	02	IZ	VIVIENDA	50,00

Santamaria Enea

· Coincide con el Reg. Prop.

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

DATOS DE LA FINCA

Los datos de la finca (superficie, número de locales, dirección, titulares, etc.) son los que figuran al día de hoy.

Año: 2011

Ver Plano

Datos de finca	
Municipio: **ORIO**	Finca: **3122635 U**
Zona: **204**	Calle/Vía: **AITA LERTXUNDI KALEA**
Ref. Catastral: **7192052**	Portal: **009**
Valor del suelo: **107.911,37** €	Valor catastral: **339.296,18** €

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo	Valor Catastral	Valor Suelo	Valor Const.
-	SM	-	HOSTELERIA	175,00	Construida	16.231,12	0,00	16.231,12
-	00	-	HOSTELERIA	175,00	Construida	16.231,12	0,00	16.231,12
-	02	-	VIVIENDA	175,00	Construida	34.491,82	0,00	34.491,82
-	01	-	VIVIENDA	175,00	Construida	34.491,82	0,00	34.491,82
-	00	-	TRASTERO	60,00	Construida	3.147,78	0,00	3.147,78
-	05	-	VIVIENDA	175,00	Construida	46.149,66	0,00	46.149,66
-	04	-	HOSTELERIA	175,00	Construida	46.149,66	0,00	46.149,66
-	03	-	VIVIENDA	175,00	Construida	34.491,82	0,00	34.491,82

volver

Hostal Esnal

· En Reg. Prop: 175 m^2 / planta vda.

Vros: SM → almacen y trastero
PB → restaurante
01 →
02 → Hosteleria (8 dormitorios / planta)

Desvi → Trasteros

Resto → No se vincula a uso alguno.

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

PRESENTACIÓN	IDENTIFICACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS INMUEBLES	PLANOS PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **ORIO**

Zona: **204**

Ref. Catastral: **7192033**

Superficie Parcela: **358,00 m²**

Calle/Vía: **AITA LERTXUNDI KALEA**

Portal: **011**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m²)
3122620 C	-	-1	-	ALMACEN	250,00
3186168 N	-	00	DR	LOCAL COMERCIAL	110,00
3186169 V	-	00	IZ	LOCAL COMERCIAL	110,00
3122625 T	-	01	DR	VIVIENDA	105,00
3122621 K	-	01	IZ	VIVIENDA	115,00
3122623 D	-	02	DR	VIVIENDA	105,00
3122624 L	-	02	IZ	VIVIENDA	115,00
3122627 M	-	03	DR	VIVIENDA	105,00
3122626 E	-	03	IZ	VIVIENDA	115,00

En el Reg. Prop. se atribuye a la planta de sótano una superficie de 250 m² útil y el resto, que coincide con los del catastro, no se identifican ni útiles ni construidos.

ANEXO IX.-

PROPUESTA DE USOS PARA EL NUEVO EDIFICIO DE LA KOFRADIA: CONSULTA REALIZADA A LA DIRECCIÓN DE PESCA DEL GOBIERNO VASCO Y A ITSAS GARAPEN ELKARTEA, FLAG

ITSAS GARAPEN ELKARTEA, FLAG

ITSAS GARAPEN ELKARTEA, FLAG

ITSAS GARAPEN ELKARTEA, FLAG

09 DIC. 2019

SARRERA | IRTEERA

zk. | zk. 551

A/A: Alkorta Arkitektoak

Asesoría y Gestión LURBEL, SL

Con fecha de 13 de noviembre de 2019 hemos recibido una carta de Alkorta Arkitektoak en representación de la Cofradía de Pescadores de San Nicolás de Orio, en la que se nos solicita:

"Confirmación de que los objetivos y usos planteados para el nuevo edificio de la Cofradía de Pescadores en Orio se sitúan dentro de las estrategias de desarrollo local participativo (EDLP) aprobadas por el Departamento de Desarrollo Económico e Infraestructuras al Grupo de Acción Local Itsas Garapen Elkartea y, en consecuencia, que permita la coordinación y colaboración en las actuaciones urbanísticas y edificatorias junto con la Cofradía de Pescadores San Nicolás y el Ayuntamiento de Orio"

Una vez tratada su solicitud en el seno de la JUNTA de Itsas Garapen Elkartea, FLAG le doy traslado de nuestra valoración.

La **Cofradía de Pescadores de San Nicolás de Orio**, es una corporación de derecho público dotada de personalidad jurídica y capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, que se instituyen legalmente como cauce participativo y colaborador del sector pesquero con las administraciones públicas en defensa del interés general de la pesca, el marisqueo y la acuicultura, y de la organización y comercialización de sus productos.

PROYECTO: PUESTA DE VALOR COFRADIA SAN NICOLAS DE ORIO es un proyecto donde se quiere dar valor al patrimonio cultural del municipio siendo un edificio donde se concentran años de historia de aportación social al pueblo de Orio y que ha constituido una forma de vida para sus habitantes. El nuevo edificio resultante en el solar que el planeamiento establezca en esta ubicación tiene que dar solución a las necesidades actuales de la cofradía. Pero además, deberá contribuir a dotar de contenidos y servicios vinculados a la historia, tradición y sentir del pueblo de Orio, entre los que están los relacionados a la pesca y remo, y aquellos otros que sirvan para la puesta en valor del sector pesquero y de su actividad en una ubicación inmejorable en su relación con la Ría, con el Casco urbano y con su puerto fluvial.

En la Asamblea de Itsas Garapen Elkartea, FLAG del pasado 14 de noviembre de 2019 se ha definido dicho proyecto como de interés general, beneficiario colectivo y no innovador, por lo que es de nuestro interés su ejecución:

- **Interés colectivo**: Todas las cofradías de pescadores se definen como corporaciones de interés general.
- **Beneficiario colectivo**: en la cofradía están la parte social de todos los barcos pesqueros con puerto base en Orio.
- **Innovador local**: no cumple este apartado por ahora, pendiente de la definición definitiva de sus usos futuros.

Con respecto al encaje de dicho proyecto con la estrategia (https://www.itsasgarapen.eus/wp-content/uploads/2017/07/DesarrolloEstrategiaLocal.pdf) de Itsas Garapen Elkarte, FLAG para el desarrollo de las zonas pesqueras de Euskadi y aprobada por el Gobierno Vasco mediante Orden de 3 de febrero de 2016 de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad, podemos decir que:

La Cofradía de Pescadores de San Nicolás de Orio está recogida en el listado de activos pesqueros en desuso de alto interés para impulsar la diversificación del sector pesquero y acuícola, así como de los municipios pesqueros, como se recoge en el **EJE 4. INFRAESTRUCTURAS** de dicha estrategia.

El proyecto presentado "Puesta en Valor de la Cofradía San Nicolás de Orio" además de la actividad de cofradía propiamente dicha y que se recoge en el EJE 3 de la estrategia, se plantean la posibilidad de realizar más usos, como:

1) **EJE 1. VALOR**: El principal objetivo de este eje es mantener y/o incrementar el desarrollo económico del sector pesquero y acuícola y de las zonas pesqueras, a partir de medidas que permitan conseguir un incremento del valor añadido de los productos de la pesca y de las actividades desarrolladas en las zonas pesqueras en general. El fin último es fomentar el desarrollo económico de las actividades económicas y pesqueras en las zonas pesqueras. Las medidas que se van a promover bajo este eje son del tipo siguiente: elaboración productos diferentes; atención especial a la trazabilidad de los productos; la creación de nuevas marcas; nuevos productos, así como, el uso de novedosas formas para dar un mayor valor añadido al producto.

2) **EJE 2. TURISMO**: Se incluyen las actividades y productos que tanto el sector pesquero y acuícola, como las zonas pesqueras tienen capacidad para generar. Principalmente incluyen: alojamientos turísticos pesqueros; turismo náutico; restauración vinculada al sector pesquero; visitas a las cofradías o incluso, la promoción de redes turísticas, zonas dependiente de la pesca por mar y tierra. El objetivo de este Eje Turismo es promover proyectos que estudien diversas opciones de diversificación asociadas al turismo. Se pretende favorecer el desarrollo de proyectos que planteen alternativas de diversificación tanto para apoyar al sector pesquero y acuícola, como a los municipios pesqueros en general. Este eje persigue crear nuevos ingresos complementarios que permitan incrementar las rentas de los municipios pesqueros y complementar las rentas del sector pesquero llevando a cabo actividades complementarias relacionadas con el turismo tanto dentro como fuera del propio sector. Este eje estará estrechamente relacionado con el eje de infraestructuras, a partir del cual se pretende, entre otros aspectos, contribuir a la promoción de la mejora de las infraestructuras, la cual será clave en la oferta de servicios de turismo.

3) **EJE 3. FORMACIÓN, AUTOEMPLEO, ACTIVIDAD ECONÓMICA**: El objetivo de este eje es promover el mantenimiento y la creación de empleo, y a la vez una mejora de la formación en relación con las actividades desarrolladas tanto dentro como fuera del sector pesquero y acuícola. Asimismo, este eje tendrá por objeto la promoción de los programas de formación de las actividades económicas de diversificación desarrollada en los municipios pesqueros. Una de las fortalezas del propio sector es su buen hacer gracias a su gran capacidad y formación en cuanto a las actividades pesqueras se refiere. Sin embargo, el sector pesquero carece de formación en aspectos tales como la gestión de empresas, la comercialización, aspectos de dinamización, el desarrollo de actividades turísticas, etc.

4) **EJE 5. MEDIOAMBIENTE**: En relación con este eje de medioambiente el objetivo principal es la promoción de acciones que contribuyan a la sostenibilidad ambiental de las zonas pesqueras y acuícolas. Se impulsarán proyectos dirigidos a la protección de las zonas pesqueras y acuícolas, la mejora la promoción del uso de técnicas de pesca sostenibles y la energía limpia, entre otros aspectos.

5) **EJE 6. ACUICULTURA**: El objetivo principal de este eje es la promoción del desarrollo de actividades de diversificación vinculadas a la acuicultura

Sin otro particular, y para que conste en Zamudio el 9 de diciembre de 2019.

ITSAS GARAPEN ELKARTEA, FLAG
C.I.F.: G-01546696

Alfredo de Miguel Agirre

Itsas Garapen Elkartea, FLAG

Documento nº 2

PLANOS

PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

I.01 - Situación
I.02 - Kofradía. Normativa vigente: Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio
I.03 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Categorización de los suelos urbanos
I.04 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Delimitación de ámbitos de actuación integrada
I.05 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Condiciones de edificación
I.06 - Dike. Normativa vigente: PGOU de Orio, A.U. 14-Dike. Condiciones de dominio
I.07 - Topográfico
I.08 - Infraestructuras Existentes
I.09 - Estructura de la propiedad del suelo. Parcelario
I.10 - Afecciones

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

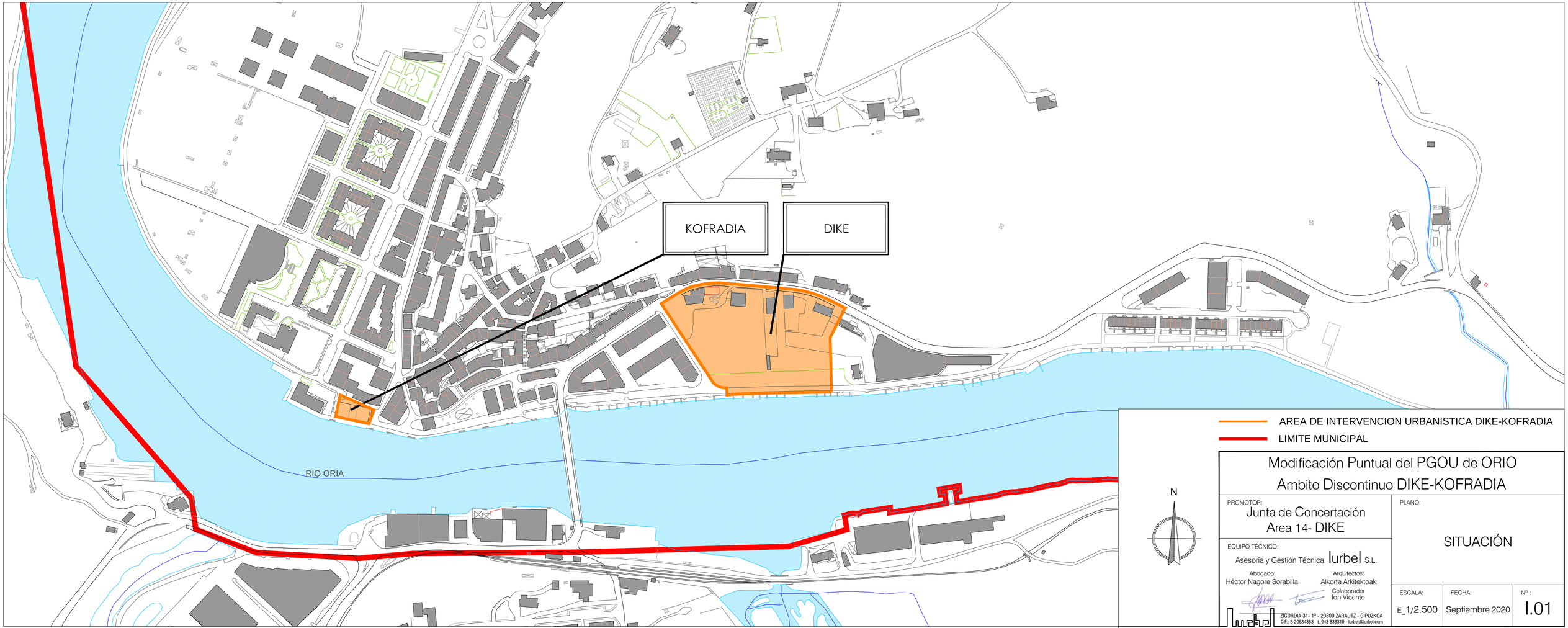
II.00 – Ordenación estructural. Modificación PGOU de Orio. Calificación General. Sistemas Generales

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

II.01 - Ordenación General
II.02 - Kofradía. Zonificación pormenorizada, usos del suelo. Parcelación, Régimen de Dominio y Uso. Plan de etapas
II.03 - Dike. Zonificación Pormenorizada. Usos del Suelo
II.04 - Dike. Parcelación. Régimen de Dominio y Uso
II.05 - Ordenación georreferenciada
II.06 - Elementos Fuera de Ordenación
II.07 - Dike. Superposición
II.08 - Dike. Secciones edificación
II.09 - Dike. Secciones generales
II.10 - Dike. Infraestructuras. Red de Saneamiento: Pluviales y Fecales
Red de Distribución: Agua Potable y Gas
II.11 - Dike. Infraestructuras. Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado
Red de Telefonía y Telecomunicaciones
II.12 - Dike. Plan de Etapas
II.13 - Accesos al Mar

PLANOS DE ORDENACION Y PARAMETROS POR PLANTA

III.01 - Kofradía. Ordenación y parámetros por planta. Sección
III.02 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta 2º Sótano
III.03 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta 1º Sótano
III.04 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Baja
III.05 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Primera
III.06 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Segunda
III.07 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Tercera
III.08 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Cuarta
III.09 – Dike. Ordenación y parámetros por planta. Planta Ático



AREA DE INTERVENCION URBANISTICA DIKE-KOFRADIA

LIMITE MUNICIPAL

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

PLANO:
SITUACIÓN

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak

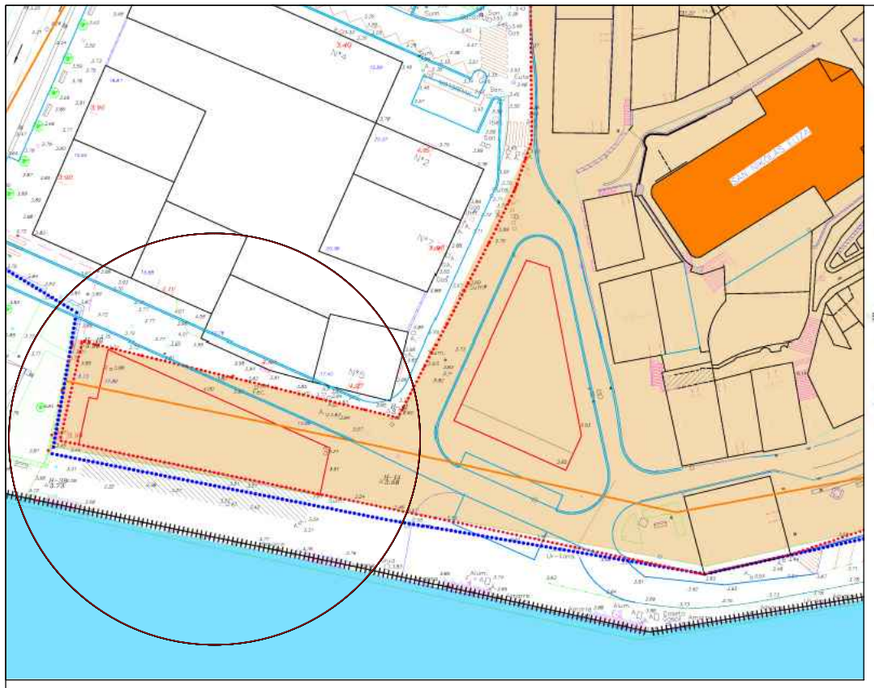
Colaborador
Ion Vicente

ESCALA: E_1/2.500

FECHA: Septiembre 2020

Nº : I.01

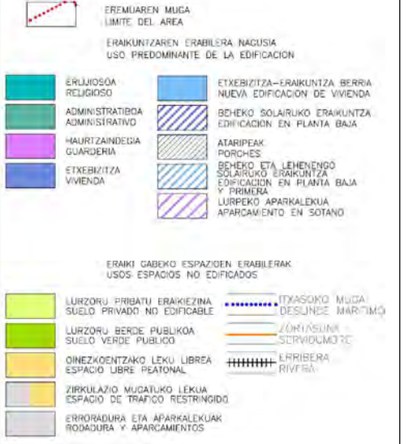
ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com





Plano Nº4
ZORU KALIFIKAZIOA. ERABILERA GLOBALAK
CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES





Plano Nº5
ANTOLAMENDUA. *ORDENACION.*

Plano Nº9
LERROZTAPENA, SESTRAK ETA PARTZELAZIOA.
ALINEACIONES,RASANTES Y PARCELACION.

Plano Nº11
HIRIGINTZ INTERBENTZIO ETA JARDUERAK.
INTERVENCIONES Y ACTUACIONES URBANISTICAS.

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

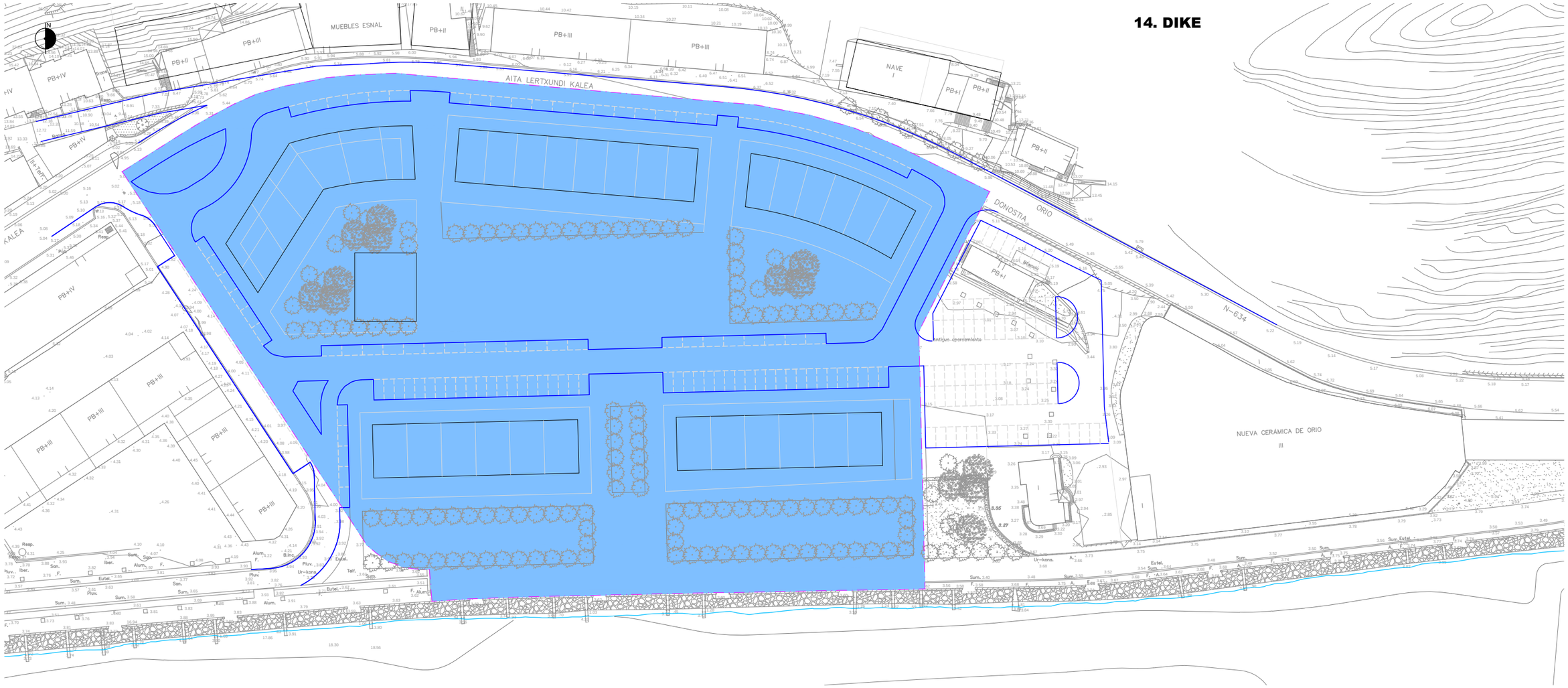
EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.
Abogado: Héctor Nagore Sorabilla
Arquitectos: Alkorta Arkitektoak
Colaborador Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - T. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- KOFRADIA -
NORMATIVA VIGENTE: PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ORIO

ESCALA:	FECHA:	Nº :
-	Septiembre 2020	I.02

14. DIKE



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA O INSUFICIENCIA DE URBANIZACION



GRAFICO I
CATEGORIZACION DE LOS SUELOS URBANOS
ESCALA 1:1.000

N

ORIOKO UDALA — AYUNTAMIENTO DE ORIO

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak

Colaborador
Ion Vicente

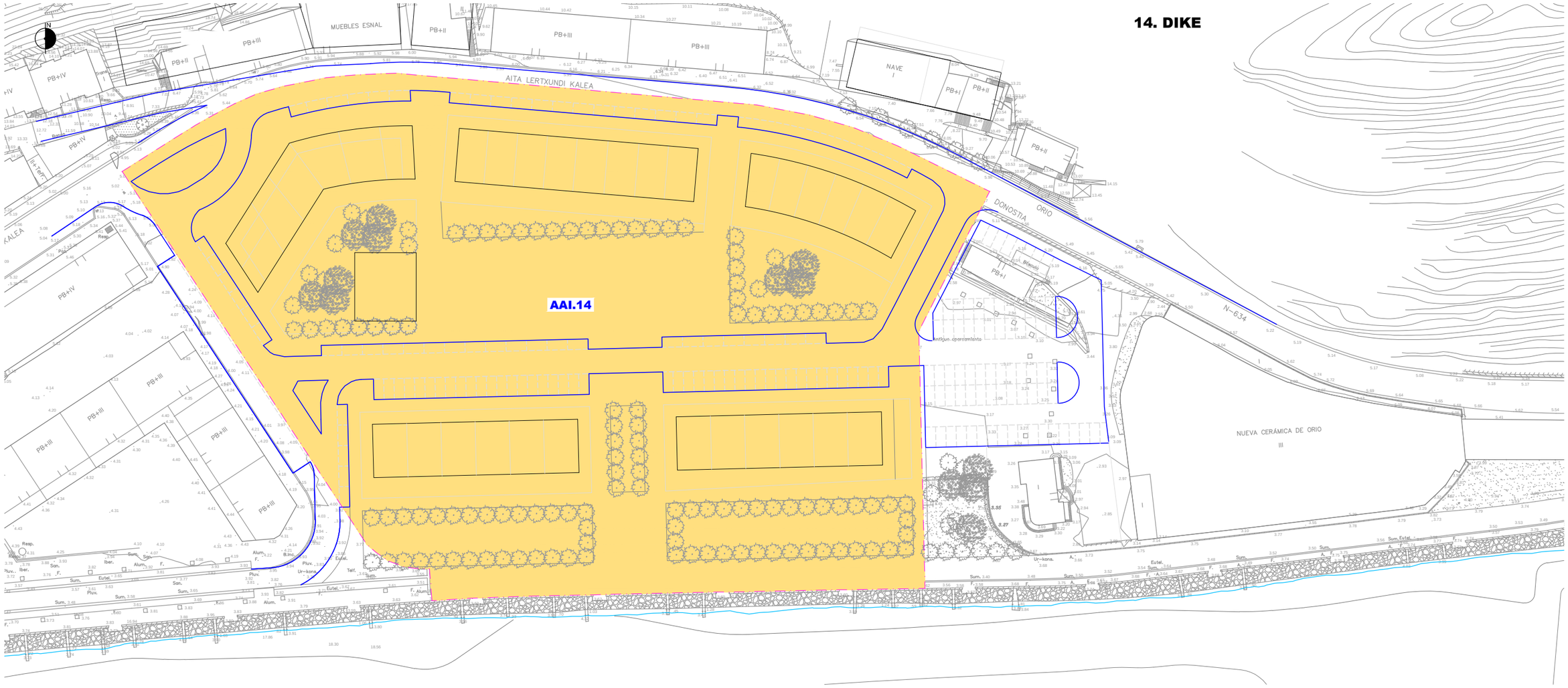
ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

PLANO: - DIKE -

NORMATIVA VIGENTE:
P.G.O.U.- A.U. 14-DIKE
CATEGORIZACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS

ESCALA:	FECHA:	Nº :
-	Septiembre 2020	I.03

14. DIKE



AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA



GRAFICO II
DELIMITACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA
ESCALA 1:1.000

N

ORIOKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ORIO

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado: Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos: Alkorta Arkitektoak
Colaborador Ion Vicente

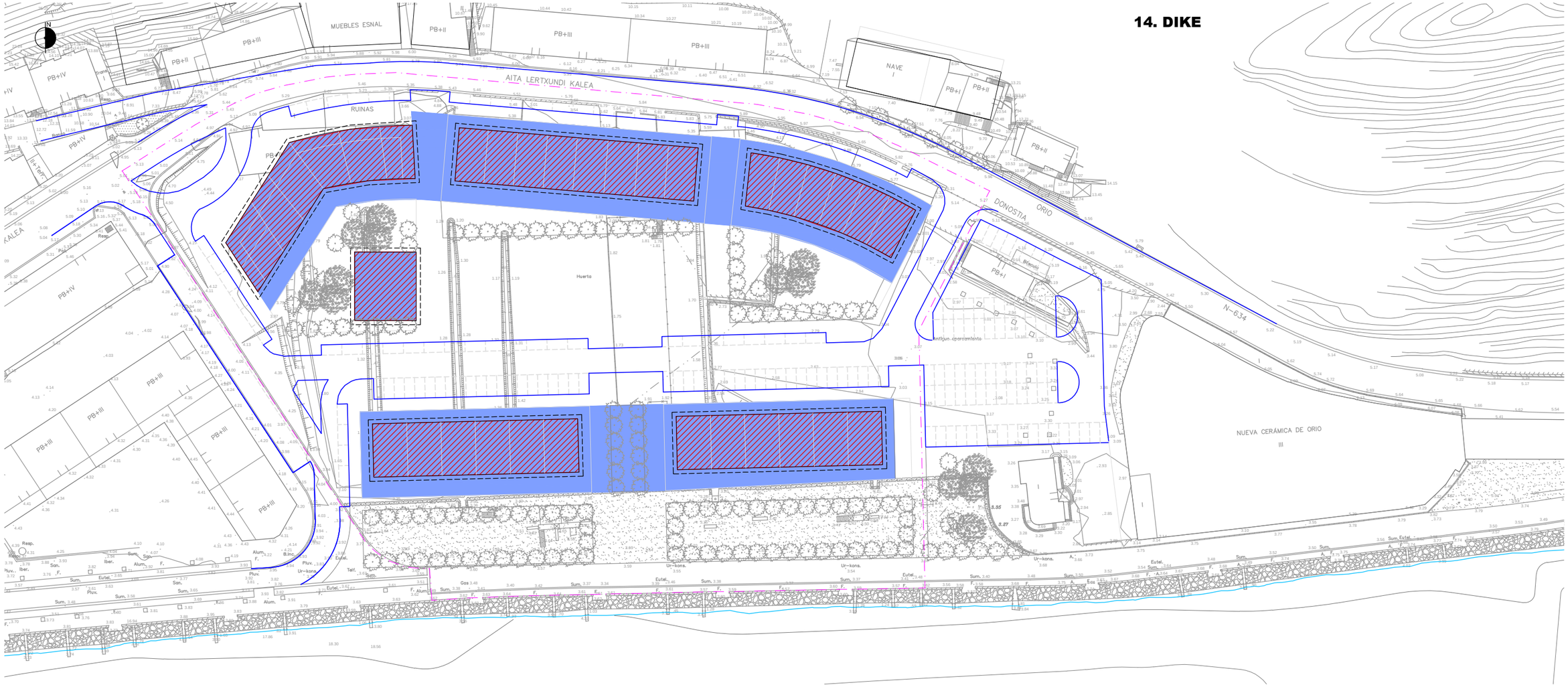
ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

PLANO: - DIKE -

NORMATIVA VIGENTE:
P.G.O.U.- A.U. 14-DIKE
DELIMITACION DE AMBITOS
DE ACTUACION INTEGRADA

ESCALA:	FECHA:	Nº :
-	Septiembre 2020	I.04

14. DIKE



	OCUPACION DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE
	OCUPACION BAJO RASANTE
	LINEA DE VUELOS MAXIMOS



GRAFICO III
CONDICIONES DE EDIFICACION
ESCALA 1:1.000

N

ORIOKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ORIO

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

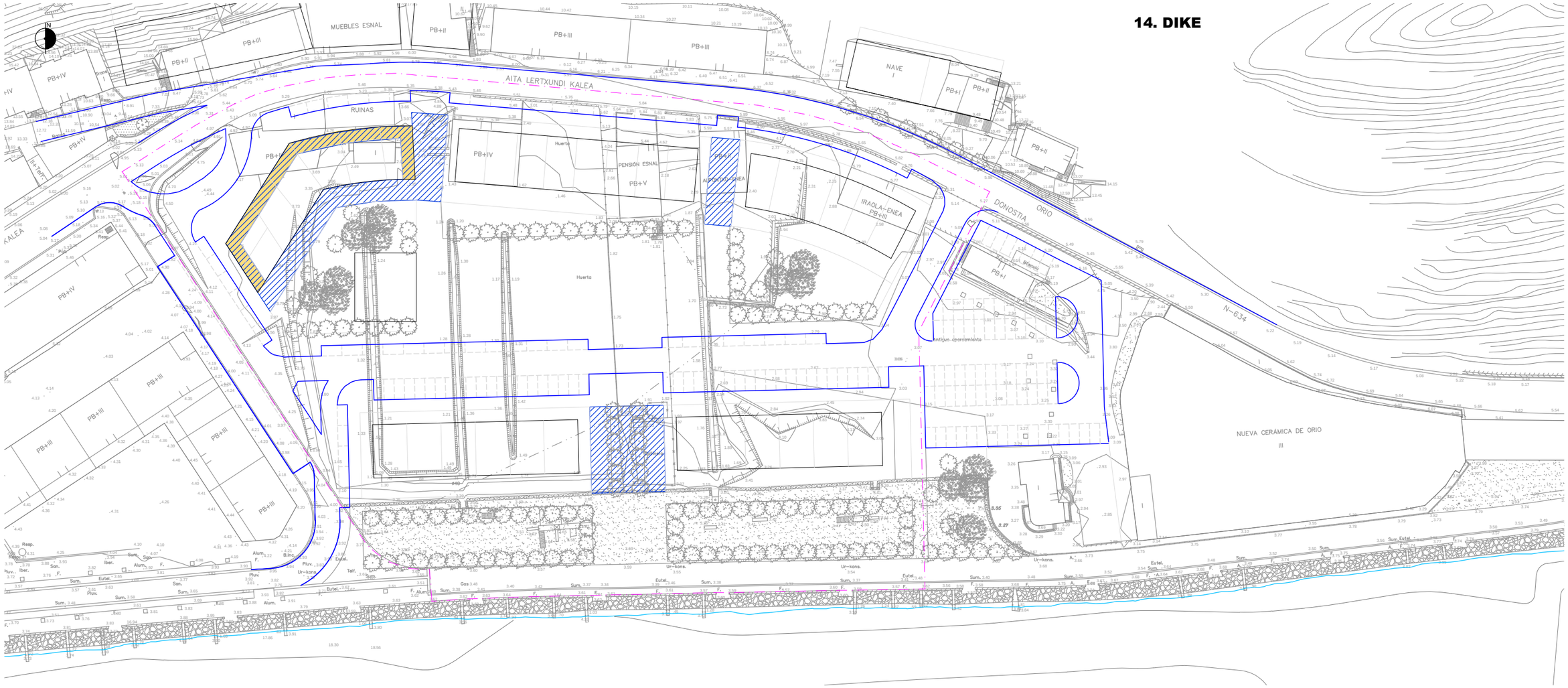
ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

PLANO:
- DIKE -

NORMATIVA VIGENTE:
P.G.O.U.- A.U. 14-DIKE
CONDICIONES DE EDIFICACION

ESCALA:	FECHA:	Nº :
-	Septiembre 2020	I.05

14. DIKE



	SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO SOBRE RASANTE
	SERVIDUMBRES DE USO PUBLICO EN PORCHES



GRAFICO IV
CONDICIONES DE DOMINIO
ESCALA 1:1.000

N

ORIOKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ORIO

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

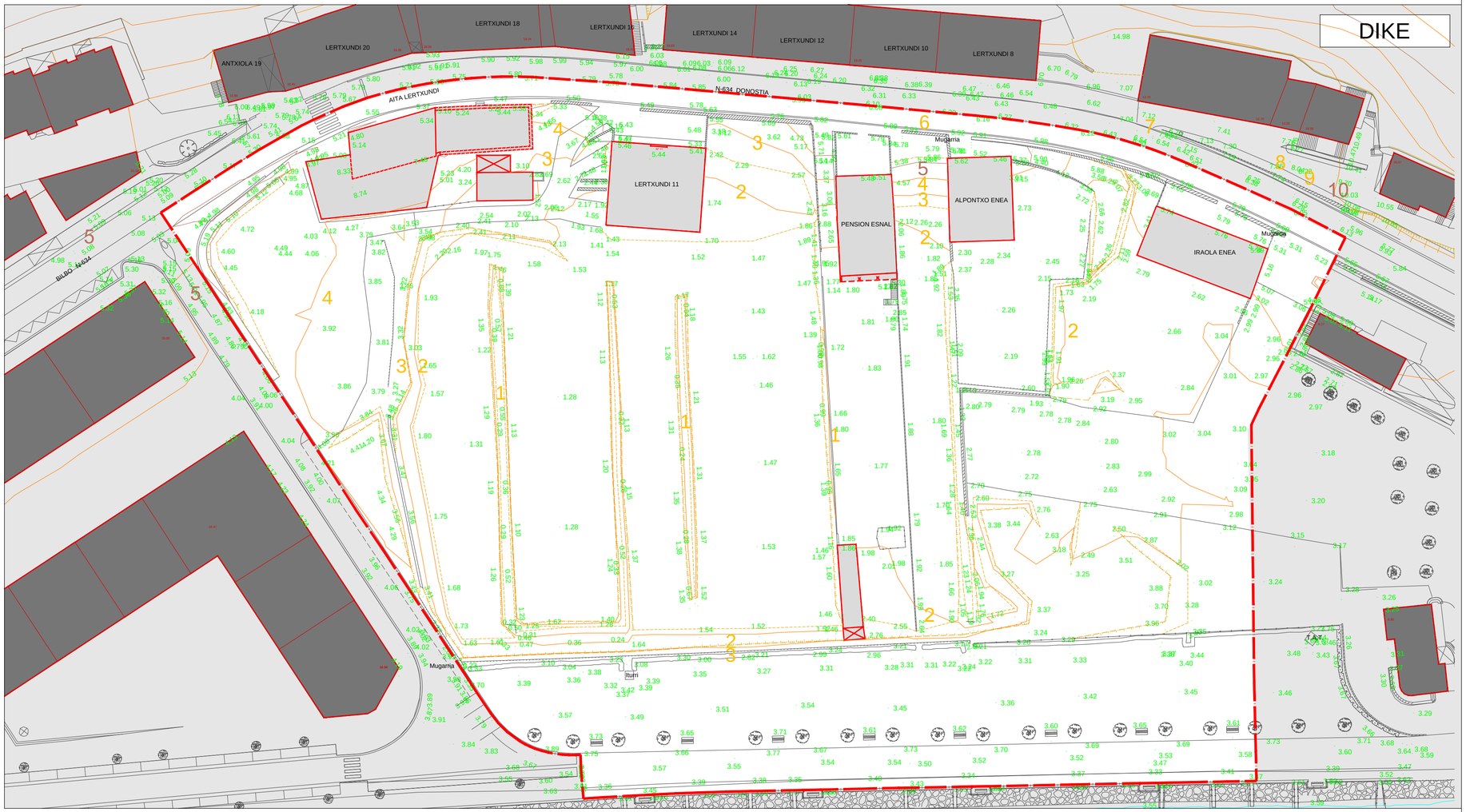
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

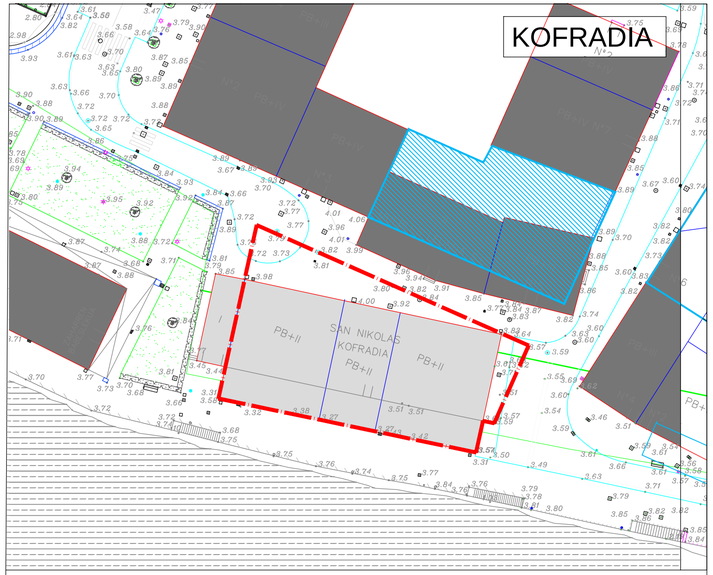
ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

PLANO:
- DIKE -

NORMATIVA VIGENTE:
P.G.O.U.- A.U. 14-DIKE
CONDICIONES DE DOMINIO

ESCALA:	FECHA:	Nº :
-	Septiembre 2020	I.06





ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA DIKE 20.187 m²
ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA KOFRADIA 840 m²

TOTAL 21.027 m²

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

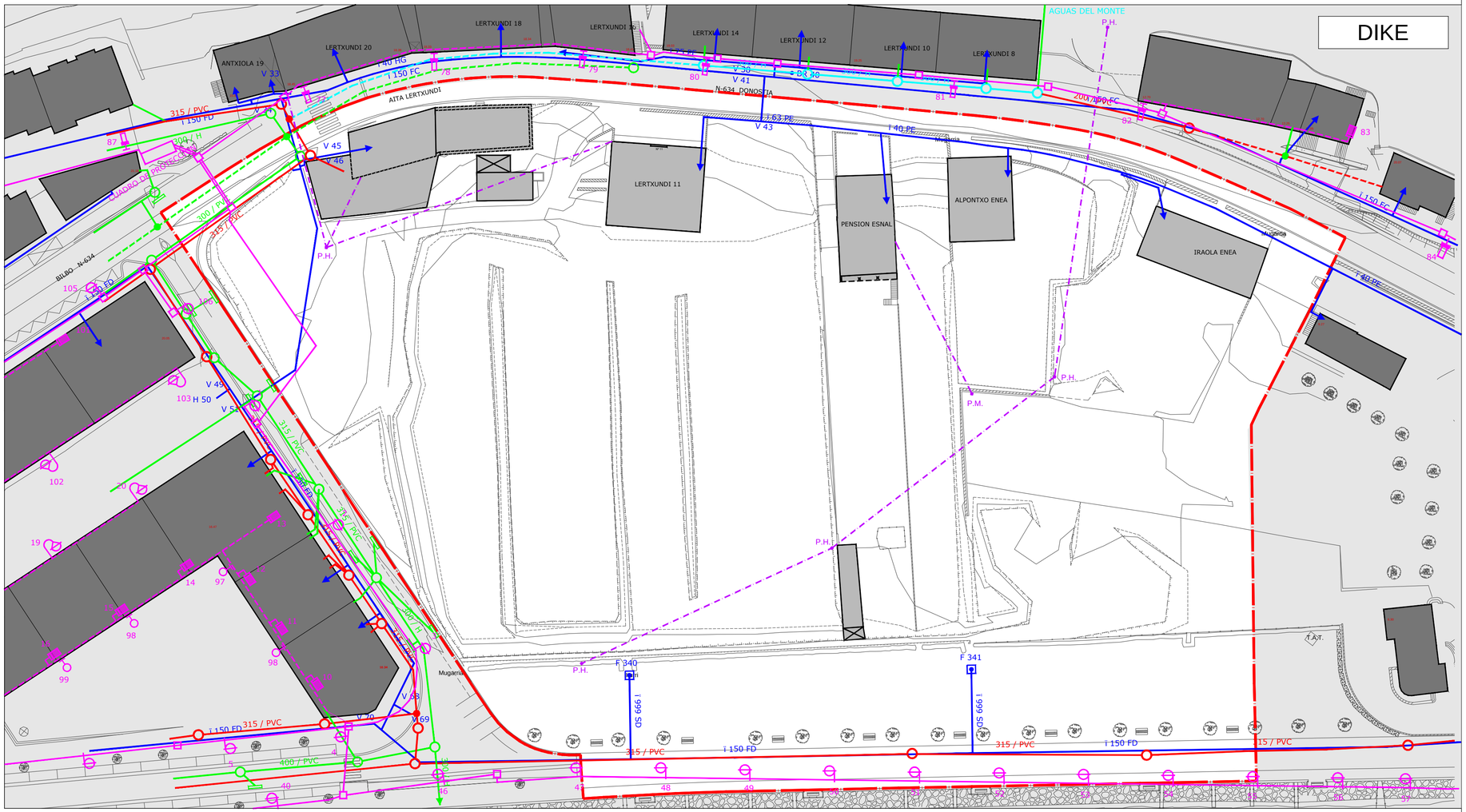
PLANO:
TOPOGRÁFICO

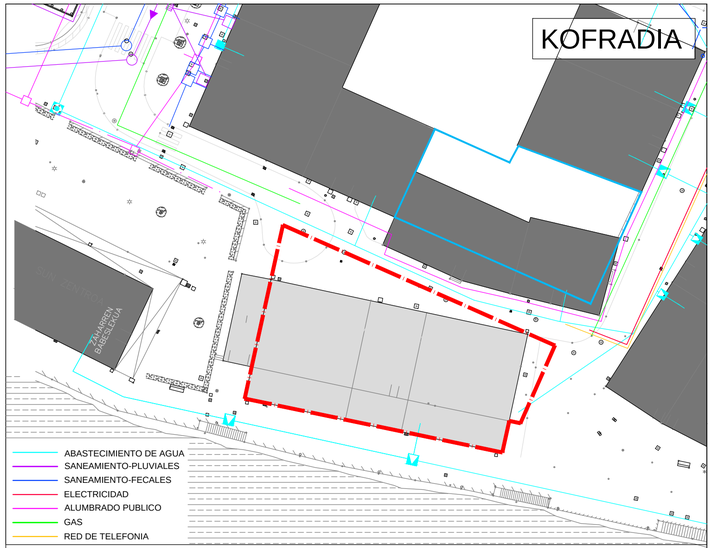
ESCALA: E_1/500

FECHA: Septiembre 2020

Nº : I.07

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com





DISTRIBUCIÓN DE AGUA

- V 80 Ventosa
- H 50 Hidrante
- BR 40 Boca de riego
- F 341 Fuente

SANEAMIENTO

- Tramo de aguas pluviales
- Tramo de aguas negras
- Tramo unitario
- Sumidero de aguas pluviales
- Registro de red de saneamiento - pluviales
- Registro de red de saneamiento - fecales
- Registro de red de saneamiento - unitario

ALUMBRADO

- Luminaria con soporte de columna vertical
- Luminaria con soporte de fachada de aluminio
- Luminaria con soporte en fachada de tubo galvanizado
- Luminaria acoplada horizontalmente

TENDIDO

- P.M. Poste eléctrico de madera
- P.H. Poste eléctrico de hormigón

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

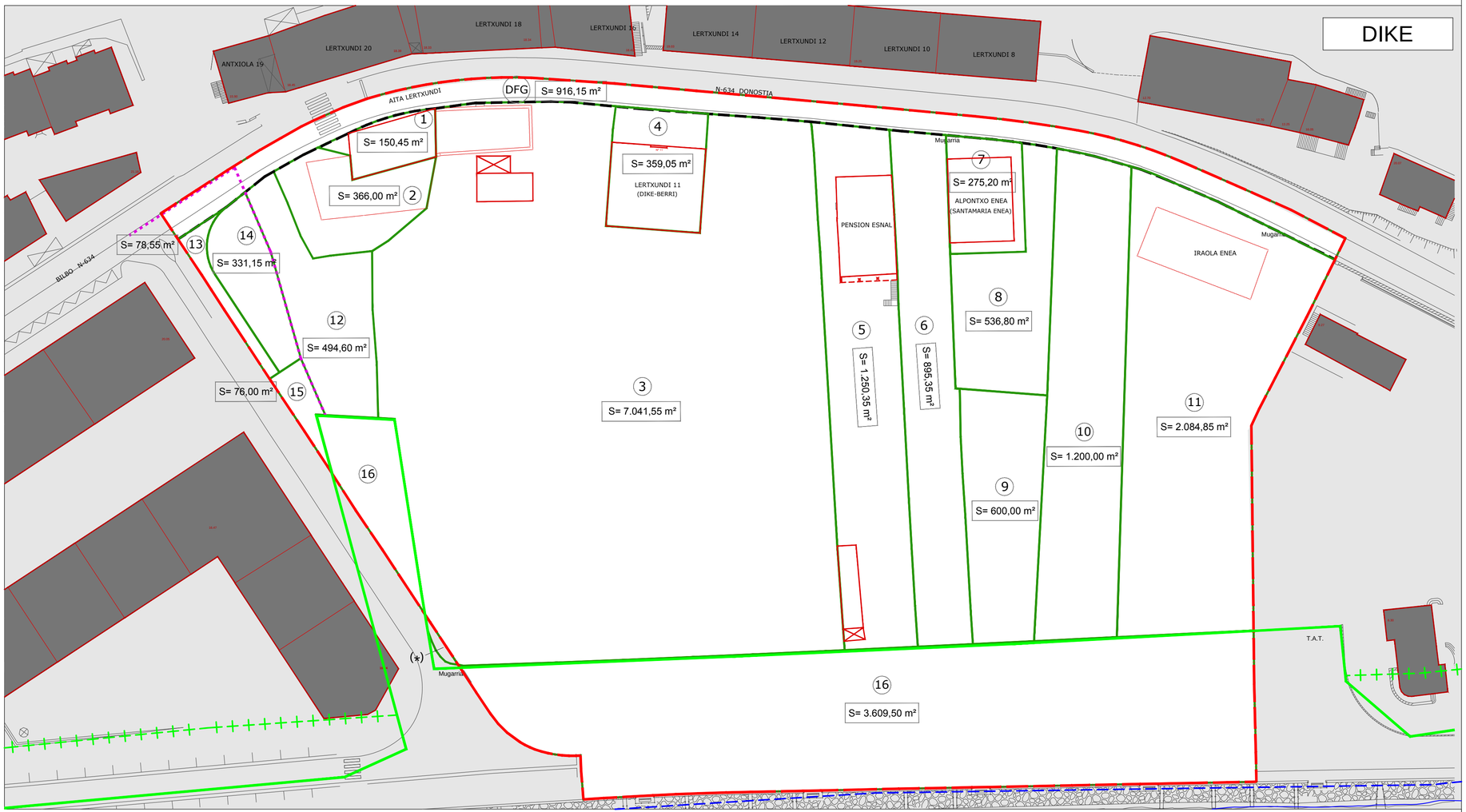
PLANO:
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

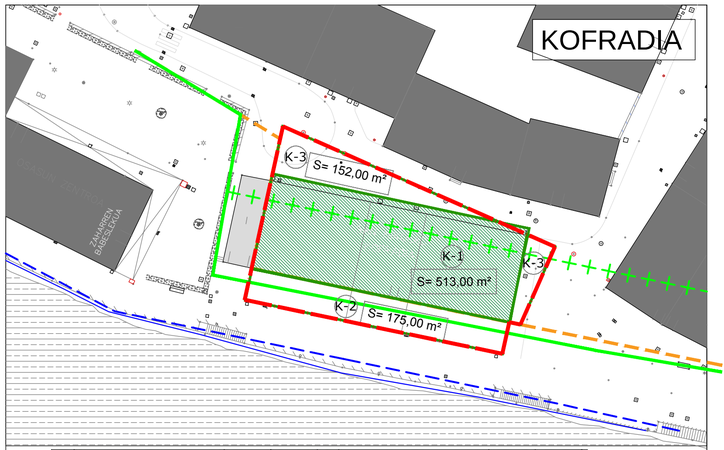
ESCALA: E_1/500

FECHA: Septiembre 2020

Nº : I.08

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com





Nº	PROPIEDAD	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE APORTADA
D-1	Mª José Iparragirre y otros (nº 846)	150,45	150,45
D-2	Mª Jesús Campos y Otros (nº 845)	366,00	368,00
D-3	José, Casilda y Carmen Gárate (nº 131)*	7.041,55	7.041,55
D-4.1	José Gárate Tolosa	43,09	359,05
D-4.2	Casilda Gárate Tolosa	46,68	
D-4.3	José Gárate Tolosa	46,68	
D-4.4	Carmen Gárate Tolosa	39,50	
D-4.5	Casilda Gárate Tolosa	32,30	
D-4.6	Carmen Gárate Tolosa y otro	39,50	
D-4.7	José Gárate Tolosa	39,50	
D-4.8	Casilda Gárate Tolosa	39,50	
D-4.9	Mª Carmen Iburtsatta Gárate	32,30	
D-5	Modesta Esnal (nº 843)	1.250,35	1.250,35
D-6	María Isabel Aizmendi y Otros (nº 957)	895,35	895,35
D-7.1	Miguel Mª Santamaría y Ana J. Expósito (nº 2.013)	93,57	275,20
D-7.2	Miguel Mª Santamaría y Ana J. Expósito (nº 2.013)	88,06	
D-7.3	Hnos. Bravo Santamaría **	46,78	
D-7.4	Mª Aránzazu Santamaría Emis**	46,78	

Nº	PROPIEDAD	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE APORTADA
D-8	Miguel Mª Santamaría y Ana J. Expósito (nº 2.013)	536,80	536,80
D-9	Dike Orio S.L. (nº 993)	600,00	600,00
D-10	Dike Orio S.L. (nº 962)	1.200,00	1.200,00
D-11	Dike Orio S.L. (nº 5568)	2.084,85	2.084,85
D-12	Oinoko-Udala (nº 1055) Patrimonial*	494,60	494,60
D-13	Oinoko-Udala (nº 4708) Cesión ámbito Toki Alai	78,55	78,55
D-14	Oinoko-Udala (nº 4710) Cesión ámbito Toki Alai	252,60	252,60
D-15	Oinoko-Udala (nº no inscrita) Cesión Toki Alai	76,00	76,00
D-16	Dominio público Marítimo Terrestre	3.609,50	3.609,50
D-17	DFG (N-634)	916,15	916,15
	TOTAL SUBAMBITO **DIKE**	**20.187,00**	**20.187,00**
K-2	Kofradía de Pescadores San Nikolas de Orio	513,00	688,00
K-3	Sistema General Portuario	175,00	
K-1	Oinoko-Udala	152,00	152,00
	TOTAL SUB-AMBITO **KOFRADIA**	**840,00**	**840,00**
	TOTAL AMBITO DISCONTINUO DIKE_KOFRADIA	**21.027,00**	**21.027,00**

(*) Los límites de esta parcela se definirán en el Proyecto de Reparcelación.

(**) 13,66 m² exteriores al ámbito, cuyos derechos deben ser reconocidos en el Area 14 Dike. (Según convenio de 27 de Abril de 1995 suscrito entre la familia Gárate y el ayuntamiento de Orio).

AREA DE INTERVENCION URBANISTICA
LIMITE DE AFECCION DE CARRETERAS
LIMITE DE PARCELA
LINEA DE RIBERA DE MAR
LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO
LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO: PARCELARIO

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	I.09

DIKE

ANTXIOLA 19
LERTXUNDI 20
LERTXUNDI 18
LERTXUNDI 16
LERTXUNDI 14
LERTXUNDI 12
LERTXUNDI 10
LERTXUNDI 8
ATTA LERTXUNDI
N-634 DONOSTIA
BILBO N-634
LERTXUNDI 11
PENSION ESNAL
ALPONTXO ENEA
IRAOLA ENEA
Mugarria
M-474
M-472
M-470
M-468
M-476
M-478
M-466a
M-466
M-464
M-462
M-460
T.A.T.
Iturri

KOFRADIA

M-496
M-494
M-492a
ZAHARREKO BARRUTEKOA
RIO ORIA

RIO ORIA

	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES: CARRETERA INTERURBANA (N-634)	916,15 m²
	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	3.281,70 m² + 290,51 m² = 3.572,21 m²
	SISTEMA GENERAL PORTUARIO	175,00 m²
	SUELOS DIFERENTES A SISTEMAS GENERALES	16.363,63 m²

- AREA DE INTERVENCION URBANISTICA
- LIMITE DE AFECCION DE CARRETERAS
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.
Abogado: Héctor Nagore Sorabilla
Arquitectos: Alkorta Arkitektoak
Colaborador Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
SISTEMAS GENERALES
Y AFECCIONES

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	I.10 (MODIFICADO)

DIKE

LERTXUNDI 20
LERTXUNDI 18
LERTXUNDI 16
LERTXUNDI 14
LERTXUNDI 12
LERTXUNDI 10
LERTXUNDI 8
ANTXIOLA 19
AITA LERTXUNDI
N-634 DONOSTIA
BILBO - N-634

E.1- RED VIARIA (SG)
916,15 m²

F.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS
969,20 m²

A.- ZONA DE USO RESIDENCIAL

F.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS
290,51 m²

F.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS
1.122,93 m²

F.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS
3.281,70 m²

T.A.T.

RIO ORIA

KOFRADIA

ZAMORROTA BARRIOALDEA

A- ZONA DE USO RESIDENCIAL
PARCELA USO EQUIPAMIENTO
PROTA ACLARATORIA*
600,00 m²

E.2. ZONA PORTUARIA
175,00 m²

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

- F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN
- A.- ZONA DE USO RESIDENCIAL
- E. 2. ZONA PORTUARIA

*NOTA ACLARATORIA:

TOTAL DEL SOLAR EDIFICABLE RESULTANTE (AFECTADO POR SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS):
(PROHIBIDO EL USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL)

USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO - DOTACION PUBLICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES
(CENTRO DE INTERPRETACION)

USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO - KOFRADIA
(LOCAL SOCIAL)

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak

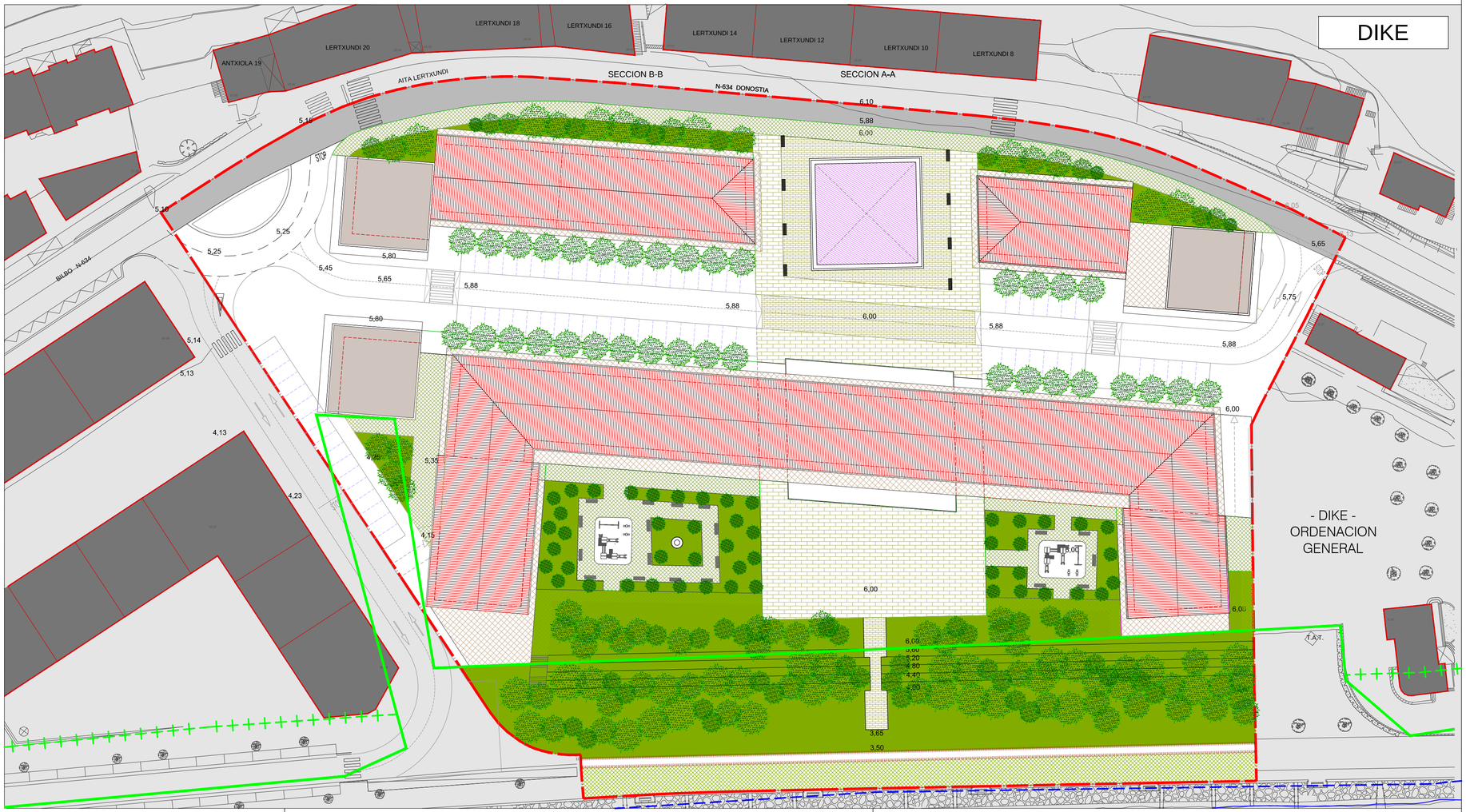
Colaborador
Ion Vicente

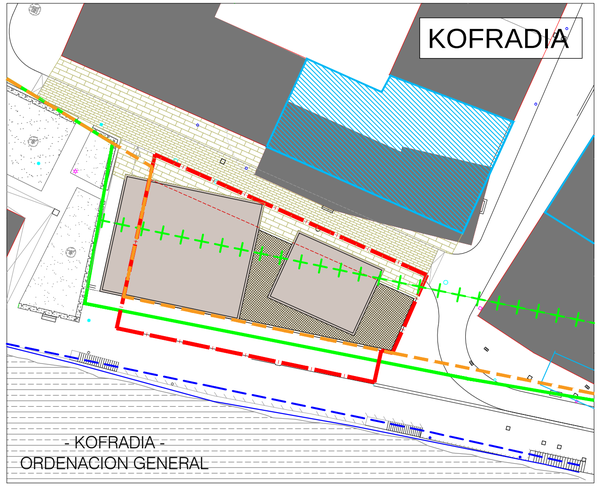
ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
DIKE - KOFRADIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
MODIFICACIÓN P.G.O.U
CALIFICACIÓN GENERAL

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.00 (MODIFICADO)





DELIMITACION DEL SUB-AMBITO

LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

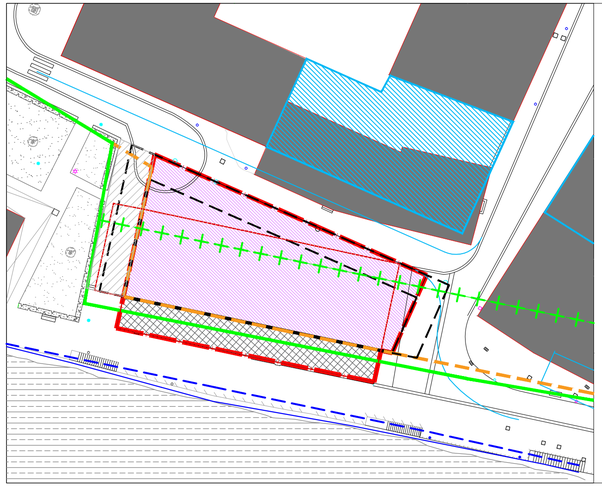
Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
DIKE - KOFRADIA
ORDENACION GENERAL

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.01

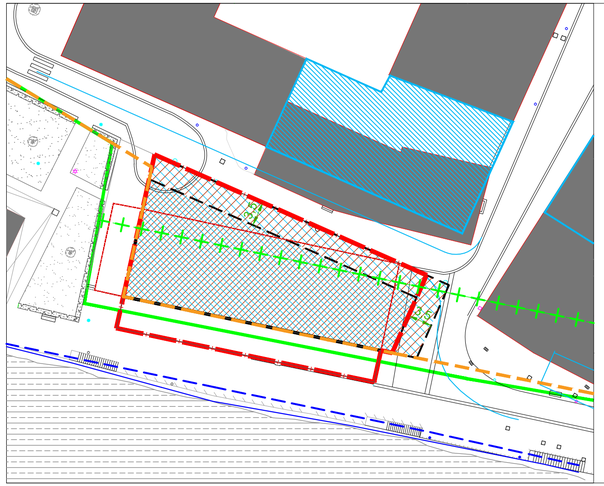


g. EC. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

e.2. P / SG. SUBZONA PORTUARIA (SG)

ACCESOS Y RAMPAS COMUNES
(Concesión Administrativa)

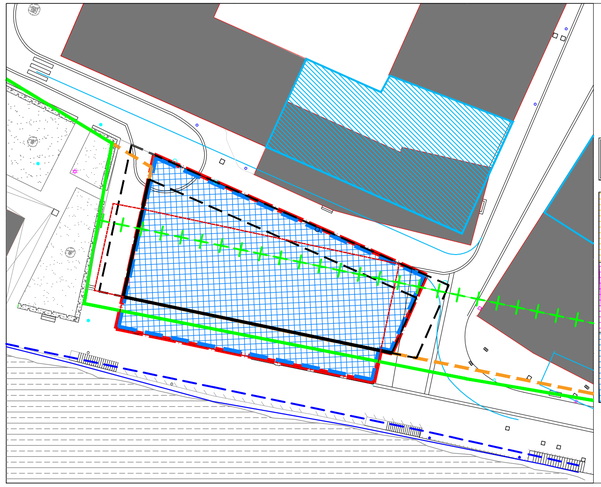
Zonificación Pormenorizada
Usos del Suelo



COMPLEJO INMOBILIARIO
USO Y DOMINIO PUBLICO Y PRIVADO
(DIVISIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL)

CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO
EN SUPERFICIE

Parcelación
Régimen de Dominio y Uso



DELIMITACIÓN DE LAS ETAPAS DE URBANIZACIÓN

ETAPA - 1

ETAPA - 2

ETAPA - 3

ETAPAS DE URBANIZACIÓN	PARCELAS	AMBITOS Y CONDICIONES MINIMAS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION VINCULADAS A CADA PARCELA
ETAPA - 1 (Dike)	a.2.VL-3-4-5-6-7 a.2.VPO-2 e.1-4.G -2-3	vial principal + aceras + aparcamiento sur (e.1-3.VU / SL) f.1 EL/SG - 1-2 f.1. EL/SL - 1-2-3-4 Accesos y rampas garajes e.1-4.G -1
ETAPA - 2 (Dike)	a.2.VL-1-2 a.2.TAS-1 g.EC-1	aceras + aparcamiento norte (e.1-3.VU / SL) f.1 EL/SG - 3
ETAPA - 3 (Kofradia)	g.EC e.2	Vial + Aceras + Acceso a garajes

Plan de Etapas

DELIMITACION DEL SUB-AMBITO

LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO

LIMITE DE PARCELA

a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

ALINEACIÓN MÁXIMA

ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS

ORDENACION SEGÚN PGOU y PERCH

ALINEACION ACTUAL EDIFICIO COFRADIA

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

PLANO:
- KOFRADIA -

ZONIFICACION PORMENORIZADA. USOS DEL SUELO
PARCELACION. REGIMEN DE DOMINIO Y USO
PLAN DE ETAPAS

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.02

DIKE

SECCION A-A

ANTXIOLA 19
LERTXUNDI 20
LERTXUNDI 18
LERTXUNDI 16
LERTXUNDI 14
LERTXUNDI 12
LERTXUNDI 10
LERTXUNDI 8
AITA LERTXUNDI
N-634 DONOSTIA
BILBO - N-634
STOP

e.1-2.CI/SG
916,15 m²

f.1 EL/SG - 3
969,20 m²

f.1-ELU / SL - 3

e.1-3 VU / SL

f.1-ELU/SG
183,23 m²

f.1-ELU/SL-4
102,95 m²

f.1-ELU / SL - 1
e.1-4.G - 1

f.1-ELU / SL - 2

e.1-4.G - 3

1.122,93 m²
f.1 EL/SG - 2

f.1 EL/SG - 1
3.281,70 m²

A.T.

RIO ORIA

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

- f.1. ELU / SG. ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG)
- f.1. ELU / SG. SISTEMA DE ESPACIO LIBRE ESTATAL EN DPMT (SG)
- f.1. ELU / SL. ESPACIOS LIBRES URBANOS (SL)
- e.1-2 CI / SG. CARRETERA INTERURBANA (SG)
- e.1-3 VU / SL. VIAS URBANAS, ACERAS Y CARRILES BICI (SL)
- e.2. P / SG. SUBZONA PORTUARIA (SG)

ESPACIOS PARCELADOS

- g. EC. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- a.2. VPO - PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL
- a.2. TAS - PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES VIVIENDAS TASADAS
- a.2. VL - PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LIBRE
- e.1-4.G. PARCELA DE GARAJE
- ACCESOS Y RAMPAS COMUNES

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

PLANO:
- DIKE -
ZONIFICACION PORMENORIZADA
USOS DEL SUELO

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.03 (MODIFICADO)



- SUELO LIBRE DE USO Y DOMINIO PUBLICO
- SUELO PARCELADO

PARCELA PUBLICA
USO Y DOMINIO PUBLICO

CON SERVIDUMBRE DE USO LIBRE PÚBLICO EN SUPERFICIE

PARCELA PRIVADA
USO Y DOMINIO PRIVADO

CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO
EN PLANTA BAJA (PORCHE)

CON SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO
EN SUPERFICIE

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

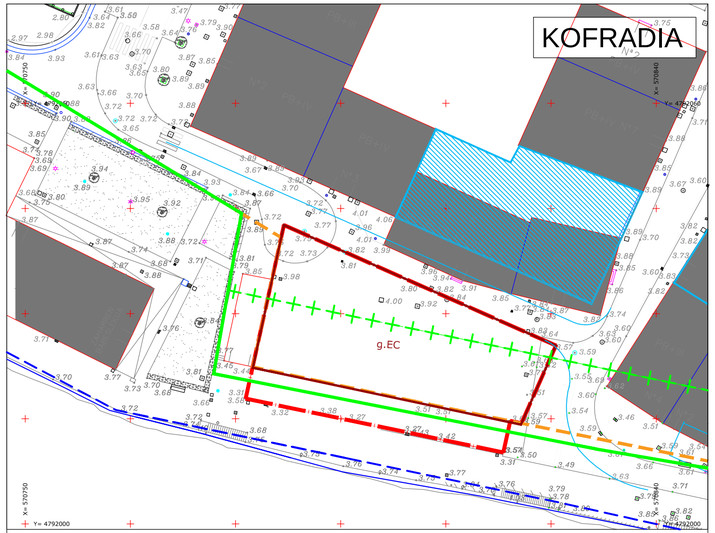
EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.
Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -
PARCELACION
REGIMEN DE DOMINIO Y USO

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.04





DELIMITACION DEL SUB-AMBITO

LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE DE PARCELA

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

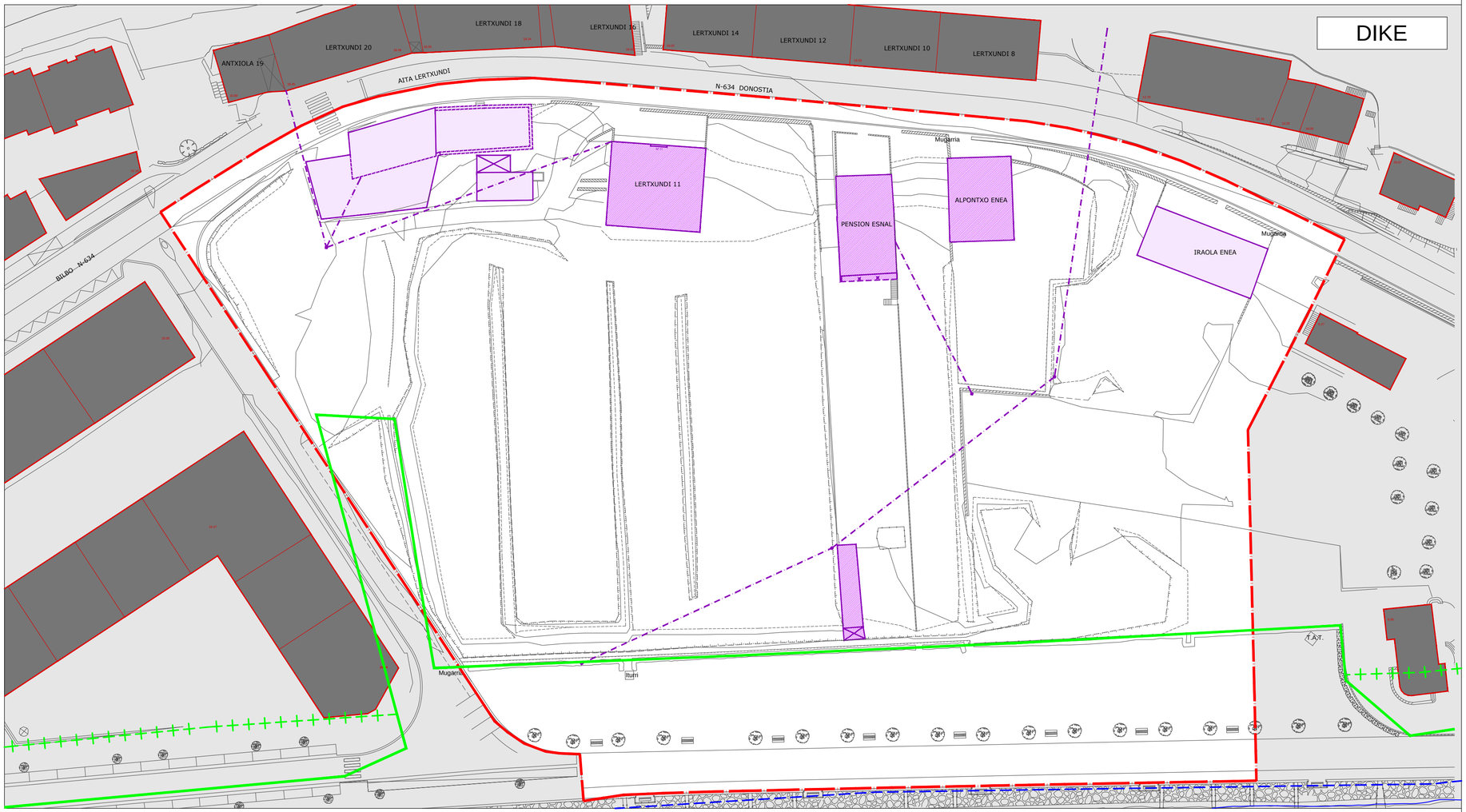
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

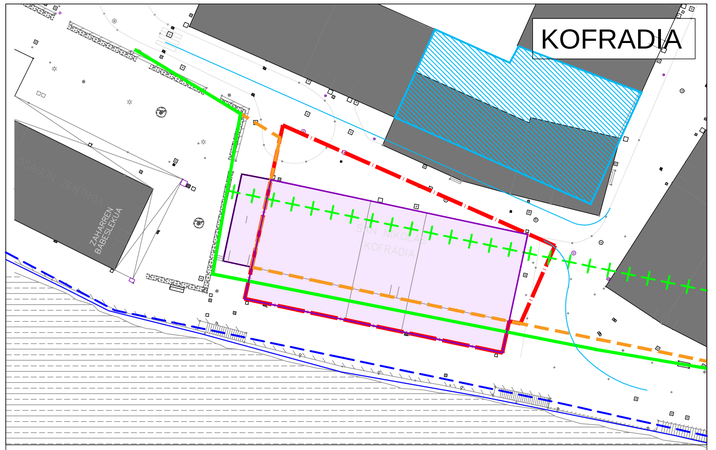
ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
DIKE - KOFRADIA

ORDENACIÓN GEOREFERENCIADA

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.05





EDIFICIOS DEMOLIDOS O EN SITUACIÓN DE RUINA

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

REDES DE INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

DELIMITACION DEL SUB-AMBITO

LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT

LIMITE SERVIDUMBRE PROTECCION

DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak

Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
DIKE - KOFRADIA

ELEMENTOS
FUERA DE ORDENACIÓN

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.06



DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE

LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT

LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION

LIMITE DE PARCELA

a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA

ALINEACIÓN OBLIGATORIA

ALINEACIÓN MÁXIMA

ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

PLANO:
- DIKE -
SUPERPOSICION

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.07



- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

PLANO:
- DIKE -
SECCIONES EDIFICACION

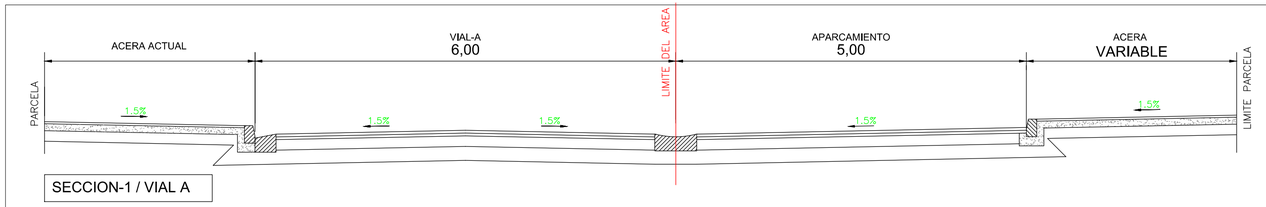
EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

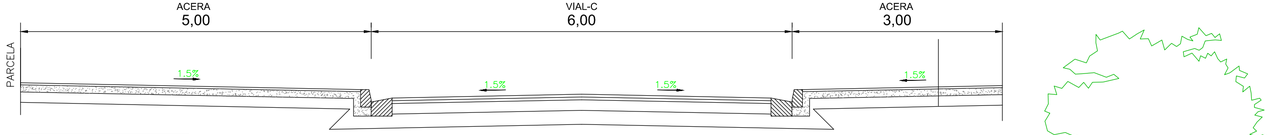
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

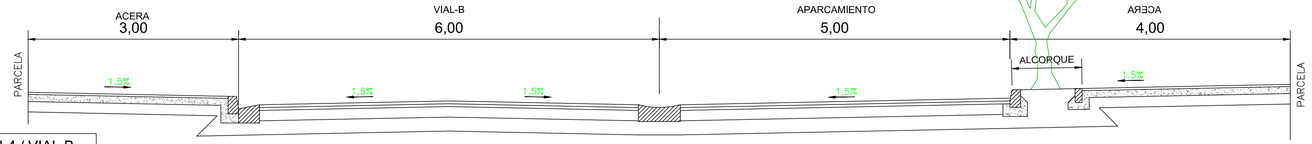
ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.08



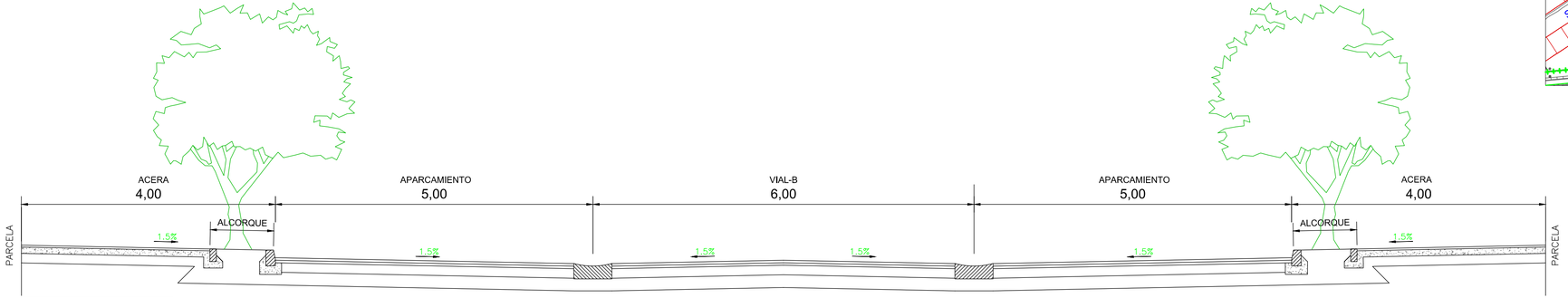
SECCION-1 / VIAL A



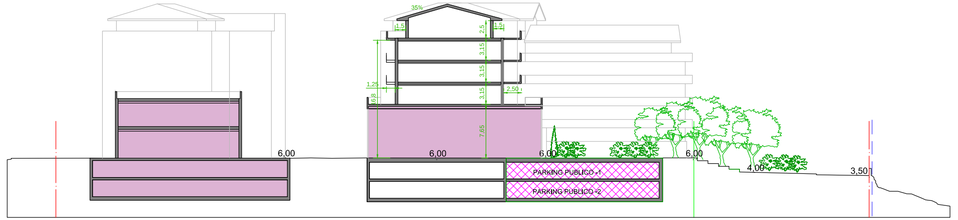
SECCION-2 / VIAL B



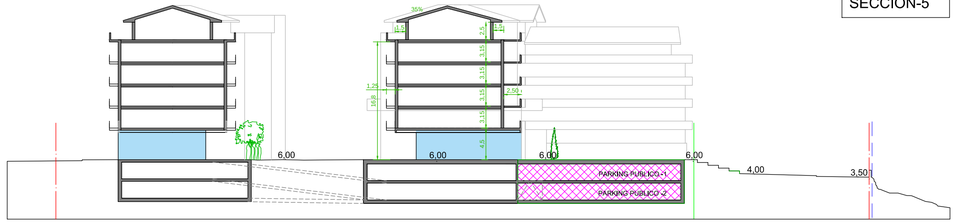
SECCION-4 / VIAL B



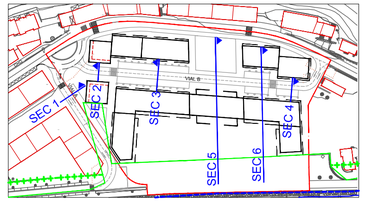
SECCION-3 / VIAL B



SECCION-5



SECCION-6



*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

PLANO:
- DIKE -
SECCIONES GENERALES

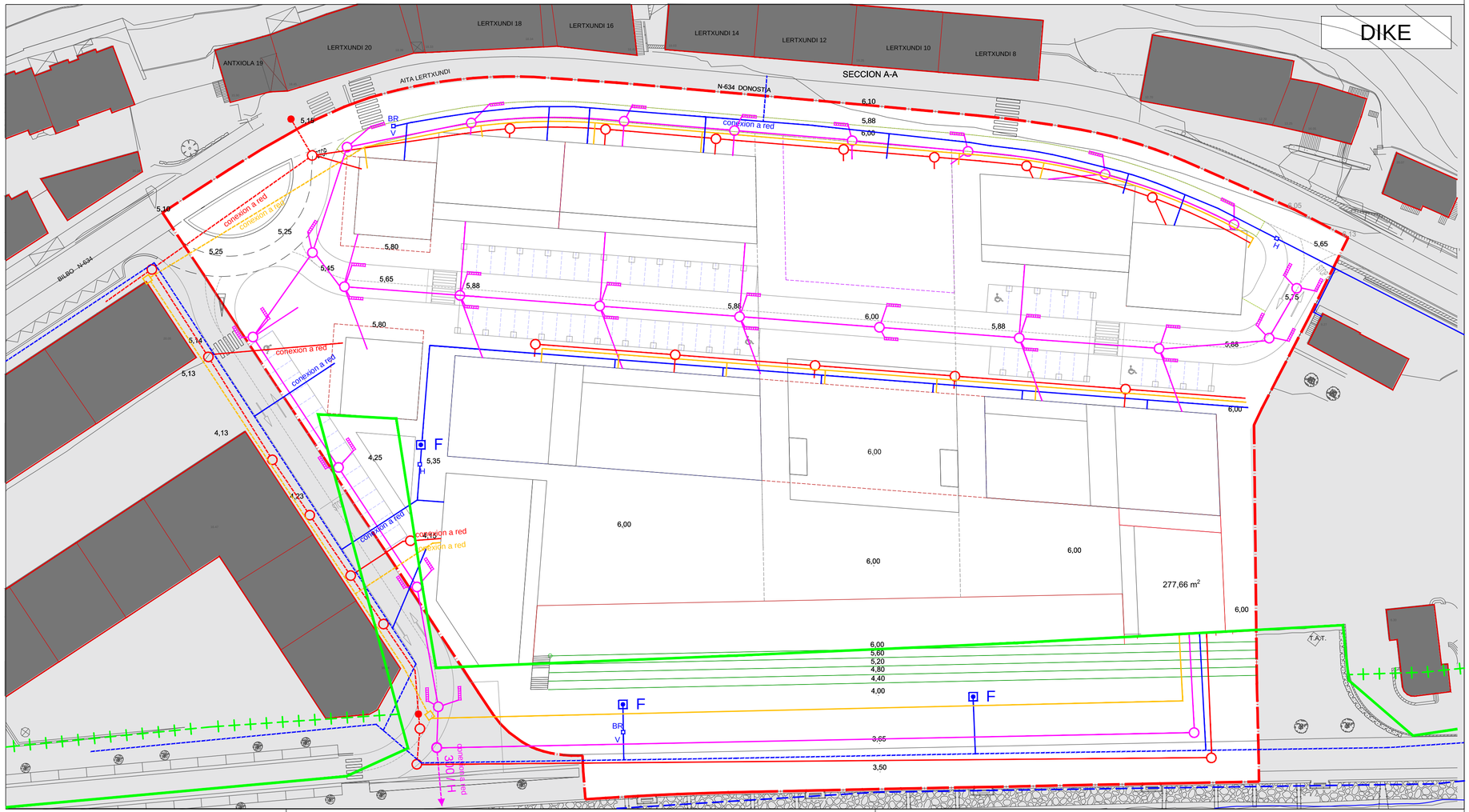
EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.09



DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

- Tramo de distribución de agua potable
- Tramo existente
- H Hidrante
- BR Boca de riego
- V Ventosa
- F Fuente

SANEAMIENTO

- Tramo de aguas pluviales
- Tramo existente
- Tramo de aguas fecales
- Tramo existente
- Sumidero de aguas pluviales
- Registro de red de saneamiento - pluviales
- Registro de red de saneamiento - fecales

GAS

- Tramo de distribución de gas
- Tramo existente

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

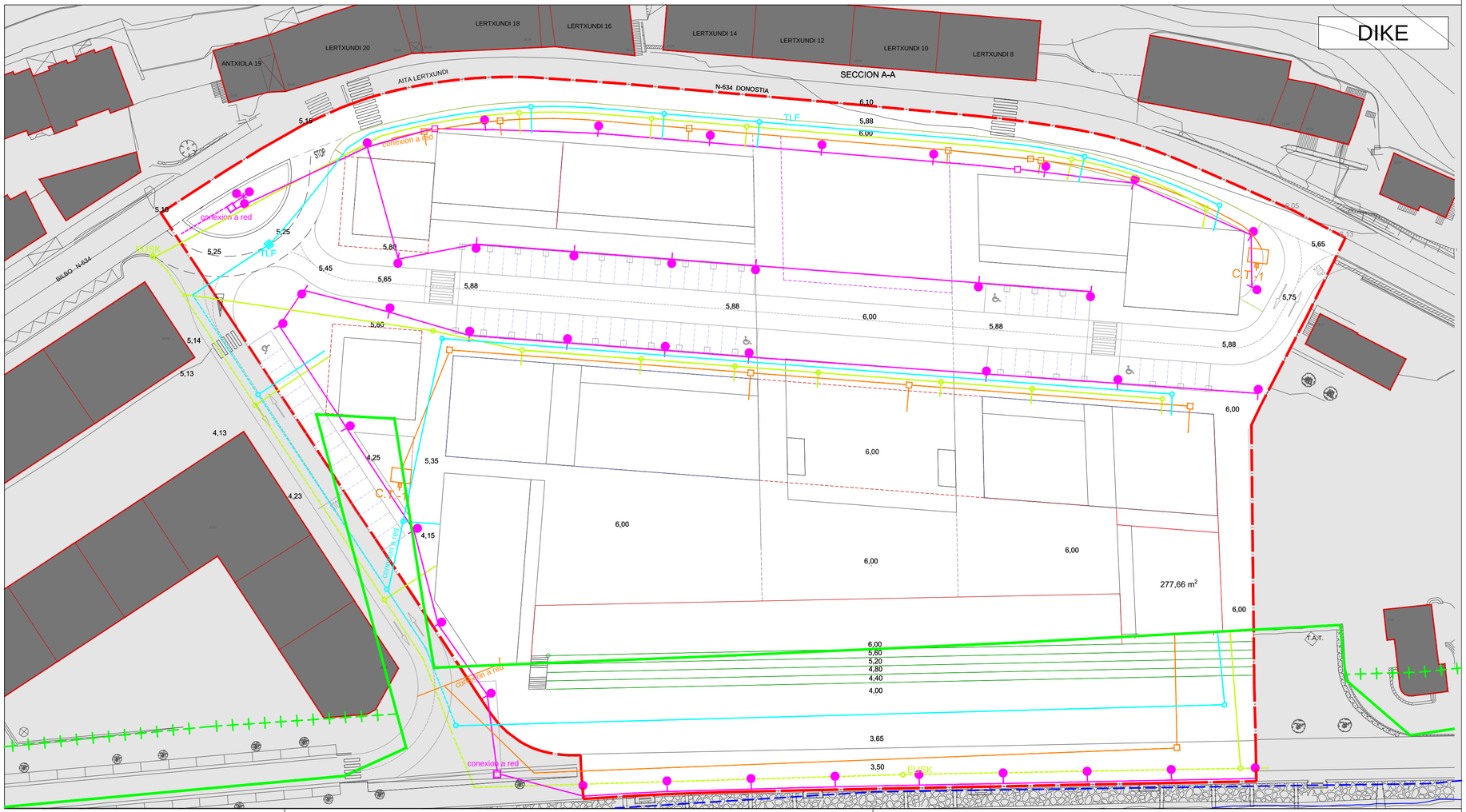
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

PLANO: - DIKE -

INFRAESTRUCTURAS
RED DE SANEAMIENTO:
PLUVIALES Y FECALES
RED DE DISTRIBUCION:
AGUA POTABLE Y GAS

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.10



ENERGIA ELECTRICA

- Tramo de distribución de energia eléctrica
- Arqueta
- C.T. Centro de Transformación

ALUMBRADO

- Tramo de distribución dealumbrado
- Tramo existente
- Arqueta
- Luminaria

TELEFONIA - EUSKALTEL

- Tramo de distribución telefonía - Euskaltel
- Tramo existente
- Arqueta

TELEFONIA - TELEFONICA

- Tramo de distribución de telefonía -Telefonica
- Tramo existente
- Arqueta

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

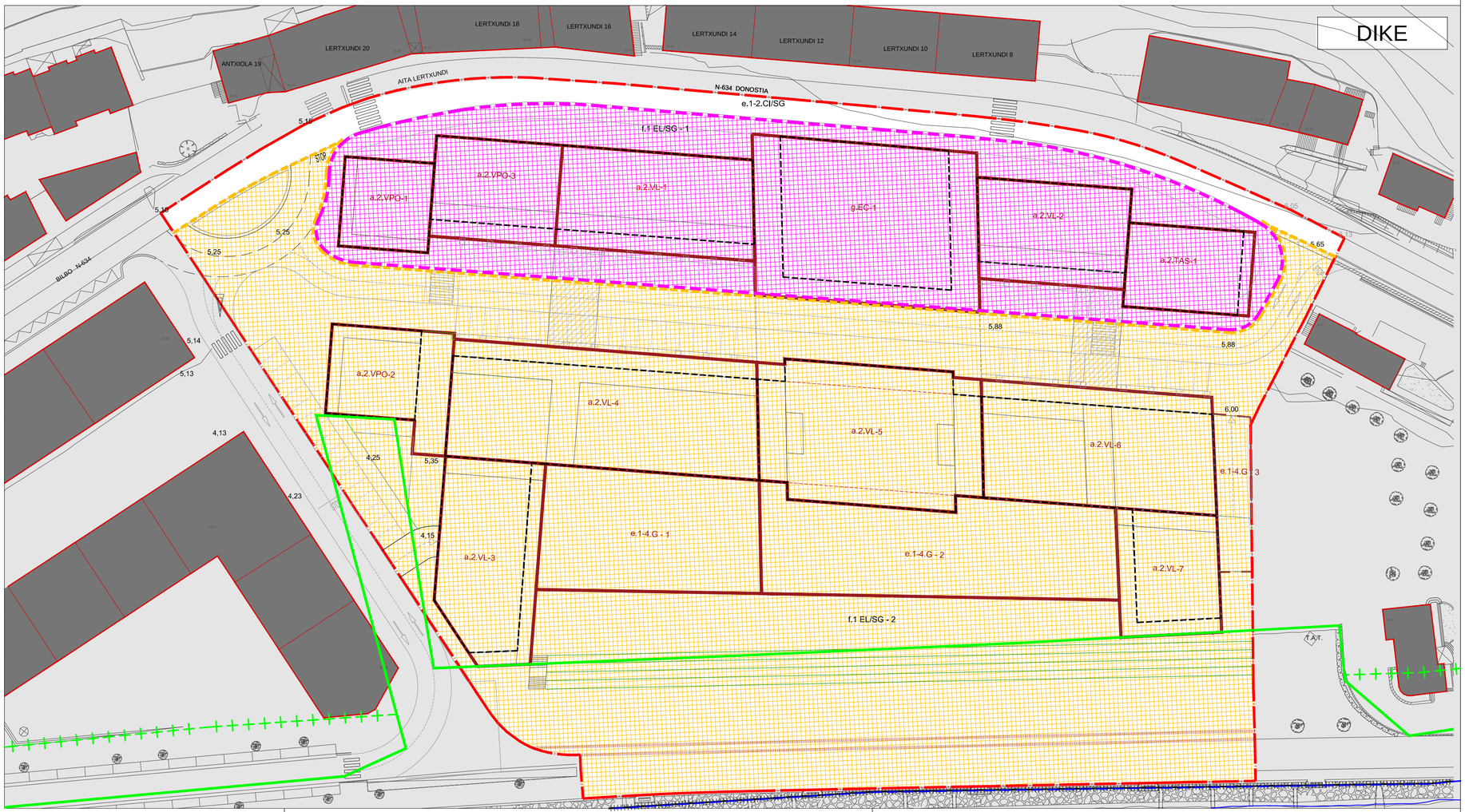
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO: - DIKE -

INFRAESTRUCTURAS
RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO.
RED DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.11



DELIMITACION DE LAS ETAPAS DE URBANIZACION

- ETAPA - 1
- ETAPA - 2
- ETAPA - 3

ETAPAS DE URBANIZACION	PARCELAS	AMBITOS Y CONDICIONES MINIMAS PARA LA EJECUCION DE LA URBANIZACION VINCULADAS A CADA PARCELA
ETAPA - 1 (Dike)	a.2.VL-3-4-5-6-7 a.2.VPO-2 e.1-4.G -2-3	vial principal + aceras + aparcamiento sur (e.1-3.VU / SL) f.1 EL/SG - 1-2 f.1, EL/SL - 1-2-3-4 Accesos y rampas garajes e.1-4.G -1
ETAPA - 2 (Dike)	a.2.VL-1-2 a.2.TAS-1 g.EC-1	aceras + aparcamiento norte (e.1-3.VU / SL) f.1 EL/SG - 3
ETAPA - 3 (Kofradia)	g.EC e.2	Vial + Aceras + Acceso a garajes

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica lurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - lurbel@lurbel.com

PLANO:
- DIKE -
PLAN DE ETAPAS

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.12

DIKE

LERTXUNDI 20
LERTXUNDI 18
LERTXUNDI 16
LERTXUNDI 14
LERTXUNDI 12
LERTXUNDI 10
LERTXUNDI 8
ANTXIOLA 19
AITA LERTXUNDI
N-634 DONOSTIA
BILBO - N-634
STOP
6,10
5,88
6,00
5,15
5,10
5,25
5,25
5,80
5,45
5,65
5,88
5,88
6,00
5,88
5,65
5,75
5,80
5,14
5,13
4,13
4,25
5,35
4,15
6,00
6,00
6,00
6,00
6,00
a.2.VPO-1
a.2.VPO-2
a.2.VPO-3
a.2.VL-1
a.2.VL-2
a.2.VL-3
a.2.VL-4
a.2.VL-5
a.2.VL-6
a.2.VL-7
a.2.TAS-1
g.EC(S) / SL.
1.143,50 m²
g.EC(TC) / SL.
710,00 m²
e.1-4.G - 1
e.1-4.G - 2
e.1-4.G - 3
41,93
34,82
23,41
142,45
T.A.T.

RIO ORIA

KOFRADIA

41,36

RIO ORIA

ACCESO RODADO
ACCESO PEATONAL
ACCESO RODADO RESTRINGIDO
DELIMITACION DEL SUB-AMBITO
LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO
LINEA DE RIBERA DE MAR
LINEA DE AGUA

LIMITE DE PARCELA
a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
ALINEACIÓN MÁXIMA
ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

PLANO:
DIKE - KOFRADIA

Accesos al Mar

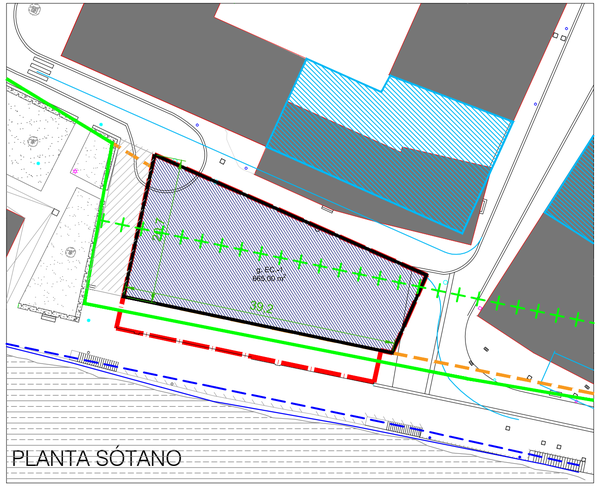
EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

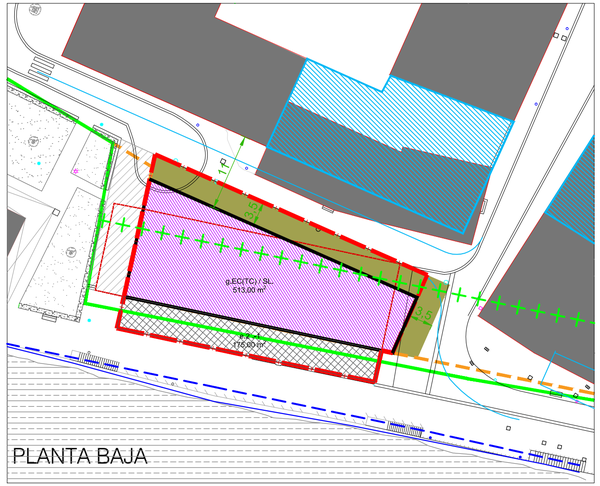
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

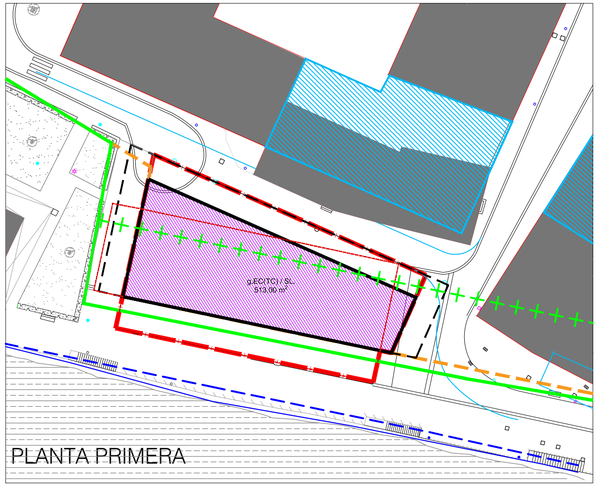
ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	II.13



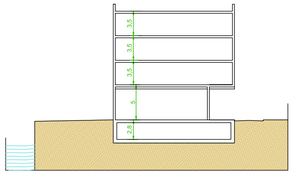
PLANTA SÓTANO

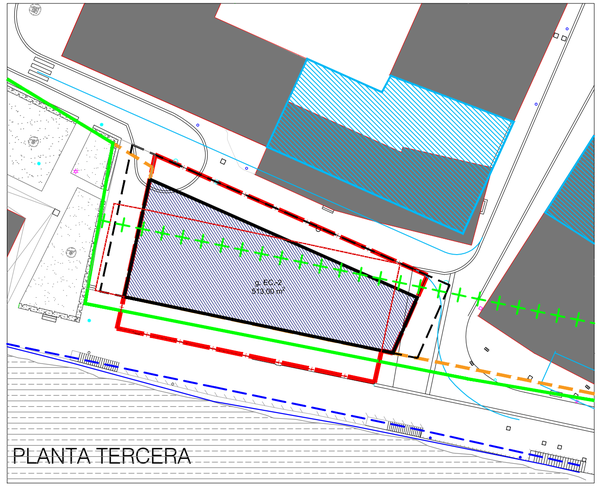


PLANTA BAJA

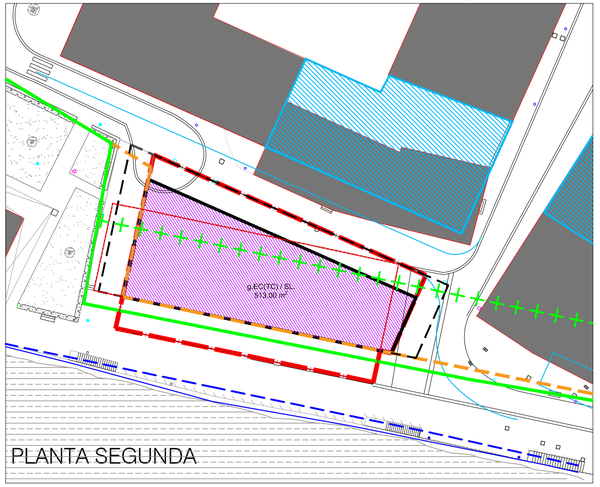


PLANTA PRIMERA





PLANTA TERCERA



PLANTA SEGUNDA

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- e.2 . SUBZONA PORTUARIA (S.G.)

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO
- DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE
- LINEA DE SERVIDUMBRE MARÍTIMO-TERRESTRE
- DELIMITACION DEL DOMINIO PORTUARIO
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- ORDENACION SEGÚN PGOU y PERCH
- ALINEACION ACTUAL EDIFICIO COFRADIA
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

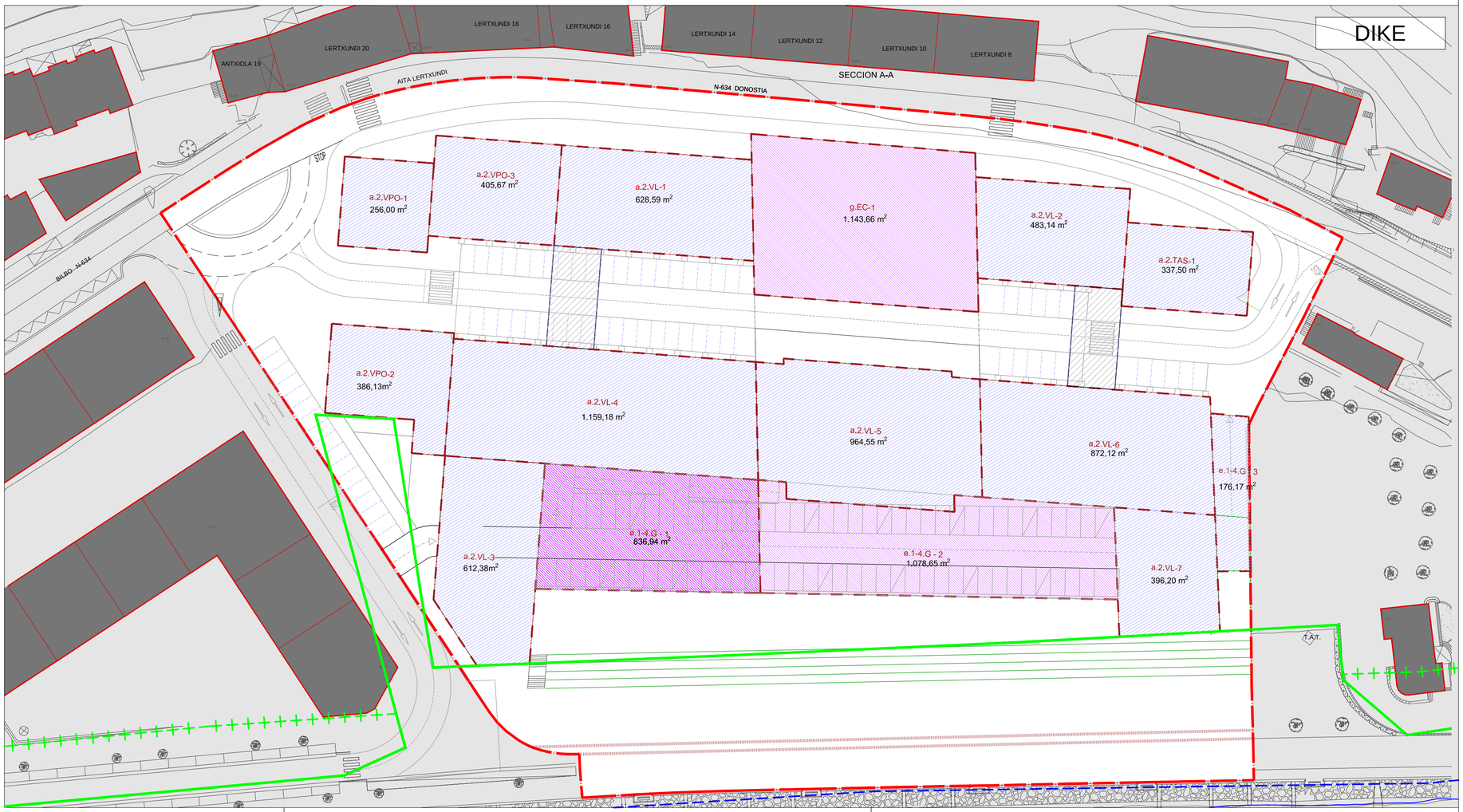
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- KOFRADIA -

Ordenación y Parámetros por Planta Sección

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.01



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL) GARAJE PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

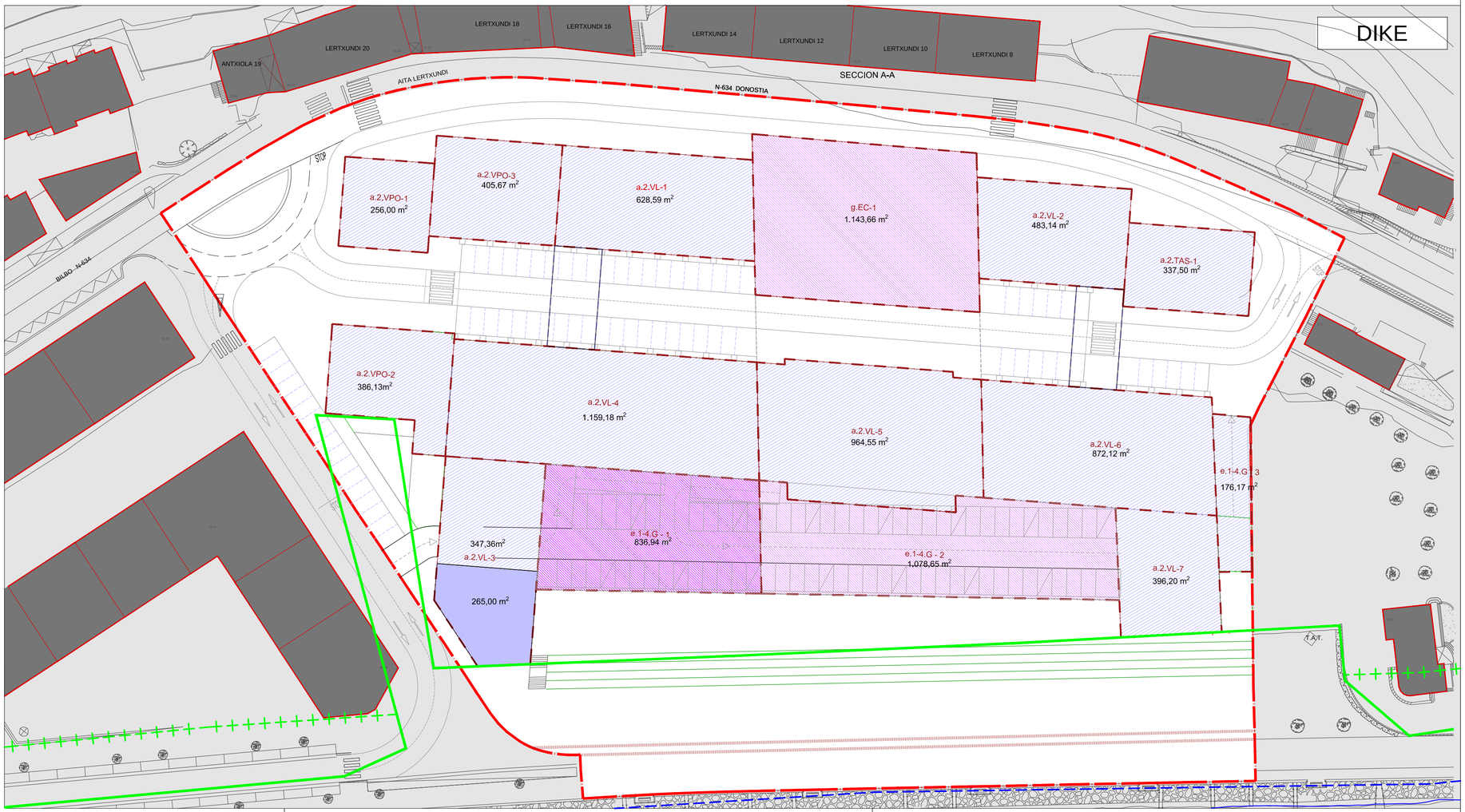
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -

Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA 2º SOTANO

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.02



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL) GARAJE PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

PLANO:
- DIKE -

Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA 1º SOTANO

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.03



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

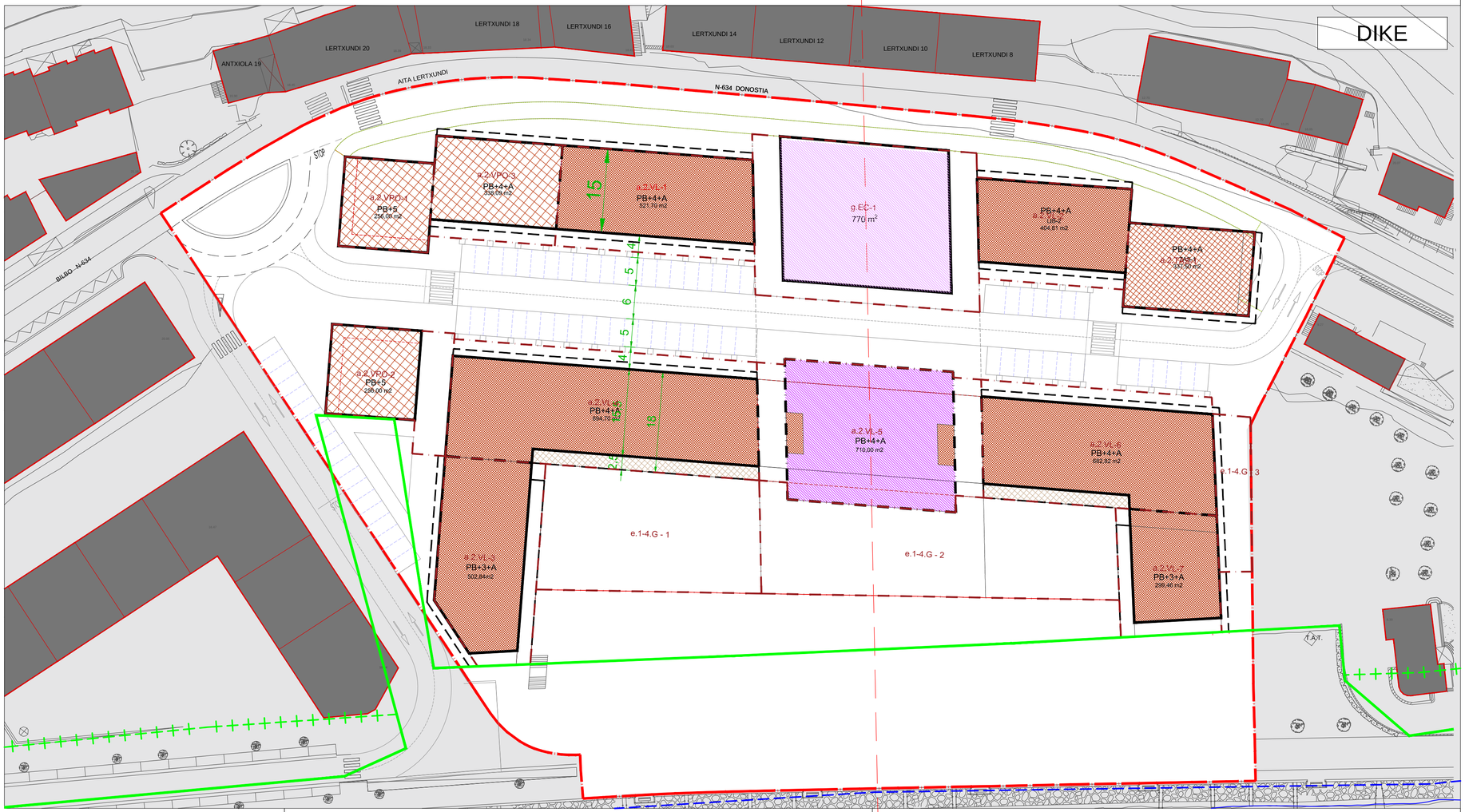
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -

Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA BAJA

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.04



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -

Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA PRIMERA

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.05



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -

Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA SEGUNDA

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.06



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.
Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla
Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -

Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA TERCERA

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.07



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.

Abogado:
Héctor Nagore Sorabilla

Arquitectos:
Alkorta Arkitektoak
Colaborador
Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -

Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA CUARTA

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.08



CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Usos del Suelo (SG)

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y PARQUES URBANOS DE DOMINIO PÚBLICO
- SISTEMA GENERAL CARRETERA INTERURBANA

Usos del Suelo (SL)

- SISTEMAS LOCALES DE ZONAS VERDES DE DOMINIO PUBLICO
- SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS PEATONALES DE DOMINIO PUBLICO
- OTRAS DOTACIONES TECHO CONSTRUIDO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)
- OTRAS DOTACIONES SUELO (USO DE EQUIPAMIENTO PUBLICO-SL)

Usos del Suelo

- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO
- USO TERCIARIO (LIBRE)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (VPO)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (TAS)
- USO RESIDENCIAL COMÚN (LIBRE)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (PORCHES)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA (ACERAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PRIVADO (TERRAZAS)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO PÚBLICO BAJO RASANTE CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
- RED VIARIA (RODADA,PEATONAL, Y APARCAMIENTO)
- ACCESO A GARAJES BAJO RASANTE
- USO APARCAMIENTO PRIVADO

- DELIMITACION DEL SUB-AMBITO DIKE
- LINEA DEL DESLINDE DEL DPMT
- LIMITE DE SERVIDUMBRE PROTECCION
- LIMITE DE PARCELA
- a.2.VL-7 NOMBRE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- ALINEACIÓN MÁXIMA VUELOS
- LINEA DE RIBERA DE MAR
- LINEA DE AGUA

*LA TOTALIDAD DEL AMBITO QUEDA DENTRO DE LA ZONA DE INFLUENCIA

N

Modificación Puntual del PGOU de ORIO
Ambito Discontinuo DIKE-KOFRADIA

PROMOTOR:
Junta de Concertación
Area 14- DIKE

EQUIPO TÉCNICO:
Asesoría y Gestión Técnica Iurbel S.L.
Abogado: Héctor Nagore Sorabilla
Arquitectos: Alkorta Arkitektoak
Colaborador Ion Vicente

ZIGORDIA 31- 1º - 20800 ZARAUTZ - GIPUZKOA
CIF.: B 20634853 - t. 943 833310 - iurbel@iurbel.com

PLANO:
- DIKE -
Ordenación y Parámetros por Planta
PLANTA ATICO

ESCALA:	FECHA:	Nº :
E_1/500	Septiembre 2020	III.09

Documento nº 3

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

3.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA
Artículo 3.- OBLIGATORIEDAD
Artículo 4.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN (ART. 135 DE LA LEY 2/2006)
Artículo 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

II.- REGIMEN URBANÍSTICO

1.- REGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6.- DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN APLICABLE
Artículo 7.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
Artículo 8.- RÉGIMEN DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO: COMPLEMENTACION O REAJUSTE DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 9.- Estudios de Detalle
Artículo 10.- Proyectos de Urbanización

3.- REGIMEN URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

Artículo 11.- Unidades de Ejecución
Artículo 12.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación
Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar
Artículo 14.- Ejecución de la urbanización
Artículo 15.- Aprovechamiento urbanístico: Edificabilidad urbanística

III.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

1.- CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 16.- Terminología de conceptos para la aplicación de las ordenanzas
Artículo 17.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio
Artículo 18.- Criterios para la determinación del perfil de la edificación
Artículo 19.- Criterios para la medición de la altura de la edificación y altura en fachada de las distintas plantas de los edificios
Artículo 20.- Condiciones de edificación

2.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (Parcelas “a”)
- Condiciones de Edificación

Artículo 21.- Condiciones de edificación de aplicación en las parcelas de uso residencial común.
Artículo 22.- Condiciones de uso de las parcelas y edificaciones

- Condiciones de Habitabilidad

Artículo 23. - Condiciones aplicables a los espacios destinados a vivienda
Artículo 24.- Condiciones aplicables a los espacios destinados a otros usos autorizados
Artículo 25.- Condiciones aplicables a los locales destinados a garajes

- Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 26.- Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

- Condiciones de Seguridad

Artículo 27.- Condiciones generales

- Condiciones de tratamiento de las edificaciones

Artículo 28.- Condiciones de tratamiento de las edificaciones

- Condiciones de Dominio

Artículo 29.- Régimen básico
Artículo 30.- Cesiones a dominio público
Artículo 31.- Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público
Artículo 32.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas
Artículo 33.- Servidumbres entre parcelas
Artículo 34.- Vinculaciones obligatorias de dominio

3.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
Artículo 35.- Condiciones de edificación
Artículo 36.- Alcance de la calificación de equipamiento comunitario y compatibilidad de usos
Artículo 37.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones

IV.- RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

V.- DISPOSICION ADICIONAL

3.2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACION

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

III.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

1.- CALIFICACIÓN GLOBAL
- Superficie NO DESTINADA A SISTEMAS GENERALES
  - Zona de Uso Residencial
  - G. Zona de Equipamiento Comunitario
- Superficie DESTINADA A SISTEMAS GENERALES
  - E. Sistema General de Comunicaciones
  - F. Sistema General de Espacios Libres

2.- CLASIFICACIÓN URBANISTICA
3.- REGIMEN DE DETERMINACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA
4.- REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION

IV.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA
- A. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas
- B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas
- C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación
- D. Condiciones particulares de edificación y parcelación
- E. Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas
- F. Condiciones particulares de dominio
- G. Las propuestas con incidencia en el dominio público marítimo-terrestre

2.- CATEGORIZACION DEL SUELO URBANO

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

VII.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

IX.- CUADRO RSUMEN DE EDIFICABILIDAD POR PARCELAS

3.1.- NORMAS URBANISTICAS GENERALES

I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y edificaciones en el ámbito discontinuo en suelo urbano no consolidado, formado por la Unidad de Ejecución KOFRADIA incluida en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (PERCHO) y el AREA 14-DIKE establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orio (PGOUO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 en su punto 2, de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco en la que se indica que "*los planes generales podrán incluir así mismo los catálogos y las ordenanzas de urbanización y de* edificación" y el artículo 68 sobre la documentación del Planeamiento de la Ordenación Pormenorizada.
Tiene una superficie total de 21.027,00 m2, de los que 840 m2 corresponden al sub-ámbito KOFRADIA y 20.187 m2 al sub-ámbito DIKE.

- El sub-ámbito KOFRADIA de suelo urbano no consolidado linda al Norte con Kaia kalea, al Sur y al Oeste con el dominio público Portuario y al Este con suelo libre de uso y dominio público y Kaia kalea.

Se delimita para este sub-ámbito una superficie de 840 m2. De dicha superficie, 688m2 corresponden al solar del edificio viejo de la Kofradia y se completa con 152,00 m2 de ocupación del dominio público existente en previsión de la posible ejecución de un aparcamiento bajo rasante. Según medición topográfica del viejo edificio de la Kofradia realizada por encargo de la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco, 175m2 pertenecen al Sistema General Portuario (antiguo porche del edificio) y el resto, con una superficie de 513 m2, corresponde a la parte privada del solar del viejo edificio de la Kofradia, parte edificada (476 m2) y parte sin edificar correspondiente a la franja de terreno solar junto al edificio descrita en la inscripción registral del solar existente (37 m2).

El edificio viejo de la Kofradia, ya demolido, no presentaba catalogación alguna ni este ámbito se encuentra en zona arqueológica, aunque se encuentra integrado dentro de la delimitación del Casco Histórico de Orio calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental (Decreto 338/1994 del País Vasco).

- El sub-ámbito DIKE de suelo urbano no consolidado limita al Norte con el Sistema General de Comunicaciones conformado por la travesía urbana de la carretera N-634 (Aita Lertxundi Kalea), al Sur con el río Oria, al Este con la finca ocupada por la empresa Nueva Cerámica de Orio incluida en el Area 15.- Arozena y al Oeste con los suelos urbanos consolidados del Area 5, Aramendi Toki-Alai.

Tras los ajustes realizados para la redacción del vigente Plan Especial y fruto del levantamiento taquimétrico del ámbito realizado por la empresa de topografia MUGARRI, S.L., la superficie total del sub-ámbito DIKE queda establecida en 20.187 m2. De éstos, 3.609,50 m2 corresponden al Dominio público Marítimo Terrestre y 906,15 m2 al Sistema General de Comunicaciones (carretera N-634), dando un total de 4.525,65 m2 correspondientes a Sistemas Generales, por lo que quedan 15.661,35 m2 como suelos diferentes a Sistemas Generales.

Artículo 2.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA

a) Este documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Orio y su ordenación pormenorizada, entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los

requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.

b) La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3.- OBLIGATORIEDAD

a) Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la Ley 2/2006, que se realicen dentro del territorio que comprende el presente documento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, y a las que en desarrollo del mismo establezcan los Proyectos de Urbanización y Reparcelación correspondientes.
b) Podrán autorizarse en el ámbito discontinuo "DIKE-KOFRADIA", usos u obras justificadas de carácter provisional o definitivo, que no dificulten la ejecución del presente documento. En el caso de que sean previstas dichas actuaciones quedarán reflejadas en un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados, fijando las actuaciones permitidas y sus plazos de ejecución. En el caso de intervenciones de carácter provisional, éstas habrán de demolerse en función de los plazos establecidos en el convenio urbanístico previsto.

Artículo 4.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN (ART. 135 DE LA LEY 2/2006)

a) Para la ejecución del contenido del presente documento será necesaria la previa aprobación definitiva de los siguientes documentos: programa de actuación urbanizadora (con excepción de las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales), el proyecto de urbanización o el proyecto de obras de dotaciones públicas y el proyecto de reparcelación en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.
b) Podrá edificarse en el ámbito "DIKE-KOFRADIA", antes de que, los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos siguientes :
   - Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación
   - Que por el estado de realización de las obras de urbanización correspondientes a la Etapa correspondiente del Plan de Etapas establecido en el presente Plan y en su PAU correspondiente en la que se incluya, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
   - Que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, en función de las etapas previstas, y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
   - Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las de cesión de dotación en m2(t) construido, en la parte que corresponda.
c) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y las redes de alcantarillado.
d) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren producido. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b) del presente artículo.
e) Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la

zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

Entre las cargas y gastos de urbanización que los propietarios deberán asumir se incluirá el derribo del edificio de la Kofradia, con carácter de urgencia por su situación de ruina, y todos los edificios existentes en DIKE, que quedan fuera de ordenación.

También se incluirán los costos indemnizatorios a abonar a los respectivos propietarios por el valor del vuelo y subsuelo de los edificios a derribar.

Los gastos de urbanización comprenderán los costos por la ejecución de las obras de la urbanización general y aquellos correspondientes a las obras de edificación necesarias para formalizar la cesión en techo construido para otras dotaciones.

De esta manera, en esta nueva ordenación el destino de la parcela de la Kofradia será fundamentalmente el de dotación pública (sistema local), con unos 1.500 m2(t) computando a estos efectos de cumplimiento de estándares urbanísticos y 500 m2(t) de equipamiento privado destinados a Kofradia, con la perspectiva de encajar usos que sean compatibles con la normativa de Costas.

Asimismo, la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución promoverá el proyecto y costeará y cederá al Ayuntamiento de Orio la construcción del edificio (contenedor) en la parcela pública de garaje e.1-4.G-1 en el sub-ámbito DIKE, de 836,94 m2(t) por planta en dos plantas bajo rasante y con una capacidad en torno a 50 plazas de garaje.

Además, en la parcela privada a.2.VL-5 se construirá en Planta Baja un espacio dotacional cubierto y de doble altura (Planta Baja y Planta Primera) de 710 m2(t) de superficie para usos Socio-Culturales diversos. Su costo será también a cuenta de la Junta de Concertación del ámbito DIKE-KOFRADIA y la construcción correrá a cargo del adjudicatario de dicha parcela privada.

Artículo 5.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

a) La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Orio y su ordenación pormenorizada está constituido por los siguientes documentos:

   DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA
   DOCUMENTO Nº 2: PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN ESTRUCTURAL, ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y ORDENACION Y PARAMETROS POR PLANTA
   DOCUMENTO Nº 3: NORMAS URBANISTICAS
   DOCUMENTO Nº 4: ESTUDIO ECONOMICO. PROGRAMA DE ACTUACION

b) Si bien el contenido normativo del presente documento queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación Pormenorizada (Documento nº 2), las presentes Ordenanzas Reguladoras (Normas Urbanísticas) y el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.
   El resto de los documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido en los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

   Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

c) En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas, regirán las correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio.

II.- REGIMEN URBANISTICO

1.- REGIMEN DE CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 6.- DEFINICIÓN DEL RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN APLICABLE

La calificación general del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA de suelo urbano no consolidado queda determinada de la siguiente manera:

Superficie no destinada a Sistemas Generales

A. Zona de Uso Residencial: 13.897,01 m2
- KOFRADIA: 0 m^2
- DIKE: 13.897,01 m2

G. Zona de Equipamiento Comunitario: 665,00 m2
- KOFRADIA: 665,00 m^2
- DIKE: 0,00 m2

Superficie destinada a Sistemas Generales

E. Sistema General de Comunicaciones: 916,15 m2

E.1 – Red Viaria (SG): 916,15 m2
- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 916,15 m2

E.2 – Zona Portuaria (SG): 175 m2
- KOFRADIA: 175,00 m^2
- DIKE: 0,00 m2

F. Sistema General de Espacios Libres

F.1 – Espacios Libres Urbanos (SG): 5.373,84 m2
- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 5.373,84 m2

a) Serán de aplicación en el ámbito DIKE-KOFRADIA la sistematización de la Calificación Global según el vigente PGOU de Orio y su régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.

b) Asimismo, la sistematización de la Calificación Pormenorizada según el el vigente PGOU de Orio y su régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las zonas de uso pormenorizado.

c) El ámbito DIKE-KOFRADIA queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en este capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en los planos del presente documento.

Artículo 7.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

La zonificación pormenorizada del ámbito DIKE-KOFRADIA, se desarrolla de la siguiente manera:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (A)

- a.2 Parcelas Residenciales Comunes: 6.498,87 m2
    - KOFRADIA: 0,00 m^2
    - DIKE: 6.498,87 m2

      a.2.VPO - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: 1.047,61 m2
      a.2.TAS - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas Tasadas: 337,88 m2
      a.2.VL - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas de Promoción Libre: 5.113,38 m2

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (E)

- e.1 – Red Viaria (SG/SL): 4.860,78 m2
    - KOFRADIA: 0,00 m^2
    - DIKE: 4.860,78 m2

      e.1-2.CI/SG - Carretera Interurbana (S.G.): 916,15 m2
      e.1-3.VU/SL - Vías Urbanas, Aceras y Carriles-Bici (S.L.): 1.852,87 m2
      e.1-4.G - Parcelas de Garaje: 2.091,76 m2

- e.2 – Subzona Portuaria (SG): 175,00 m2
    - KOFRADIA: 175,00m^2

      e.2.P/SG – Subzona Portuaria (S.G.): 175,00 m2
    - DIKE: 00,00 m2

ESPACIOS LIBRES (F)

- f. - Espacios Libres Urbanos (SG/SL): 7.383,69 m2
    - KOFRADIA: 0,00 m^2
    - DIKE: 7.383,69 m2

      f.1.ELU/SG - Espacios Libres Urbanos (SG): 5.373,84 m2
      f.1.ELU/SL - Espacios Libres Urbanos (SL): 2.309,85 m2

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (G)

- g. Parcelas de Equipamiento Comunitario: 1.808,66 m2
    - KOFRADIA: 665,00 m^2

      g.EC- Parcela de Equipamiento Comunitario: 665,00 m2

- DIKE: 1.143,66 m2

g.EC- Parcela de Equipamiento Comunitario: 1.143,66 m2

Artículo 8.- RÉGIMEN DE EDIFICACION, USO Y DOMINIO DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

Las regulaciones de este artículo serán de aplicación para las parcelas señaladas con las tipologías:

- **Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "a. Parcelas de uso residencial".**

Parcelas "a.2. Parcelas residenciales comunes".

A.- Definición.

Se corresponden con las parcelas residenciales características de nuevo desarrollo.

B.- Régimen de edificación.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones constituidas, preferentemente, por locales de vivienda agrupados horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación entre medianeras.

Los módulos citados se agruparán, a su vez, lateralmente, formando bloques lineales con un fondo y un perfil de edificación sustancialmente uniformes, los cuales se adaptarán a las alineaciones de edificación definidas en los planos. El régimen de edificación se adecuará, entre otros, a los parámetros siguientes:

* En el interior de dichas manzanas se podrán disponer patios de parcela mancomunados.
* Podrá edificarse la totalidad de la parcela bajo rasante definidas en los planos el máximo perfil de edificación bajo rasante será de dos (2) plantas, remitiéndose a la Norma Particular correspondiente la regulación del perfil sobre rasante.
* La regulación de la forma de las construcciones se realizará a través de la definición gráfica de las alineaciones de parcela definidas en los planos

C.- Régimen de uso.

* Uso característico: Vivienda.
* Usos admisibles:
  - Residencia colectiva.
  - Usos industriales de, exclusivamente, 1ª categoría.
  - Usos terciarios en las modalidades de: oficinas, uso hotelero (uso hospedaje), usos comerciales (2ª y 3ª categorías), usos terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

    La implantación de usos comerciales de 4º categoría deberá ser prevista por el planeamiento de desarrollo.
  - Uso de garaje, y trastero bajo rasante, y exclusivamente de uso privado.
  - Uso de equipamiento comunitario, y sus accesos requeridos en las compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.
* Usos prohibidos:
  - Usos industriales en las modalidades no autorizadas.
  - Usos terciarios en las modalidades no autorizadas.
  - Uso de equipamiento comunitario, en las modalidades incompatibles con los usos residenciales.

D.- Régimen de dominio.

Se trata de una subzona de dominio privado y/o patrimonial, con las limitaciones de uso público que expresamente se establezcan bien en el planeamiento urbanístico, bien en el contexto de su desarrollo y ejecución. Se autoriza la implantación de viales de acceso, terrazas, jardines, y otros similares de uso privado de las viviendas y restantes usos autorizados que ocupen la parcela en los espacios privados no edificados sobre rasante, en el caso que los hubiera.

- **Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "e. Sistemas de comunicaciones".**

1.- Subzonas "e.1 Redes viarias".

B.- *"e.1-2. Carreteras inteurbanas y locales".*

* Régimen de edificación:

Se excluye la edificación, con excepción de las construcciones destinadas a los usos auxiliares de las carreteras, autorizados en las disposiciones de aplicación en la materia y/o en el planeamiento urbanístico.

* Régimen de uso:

- Uso característico: circulación rodada.
- Usos admisibles: usos auxiliares del característico, autorizados por las disposiciones de aplicación en la materia
- Usos prohibidos: los no incluidos en las modalidades anteriores.

* Régimen de dominio: dominio público.

C.- *"e.1-3. Vías urbanas (S.L.), aceras y carriles-bici".*

* Régimen de edificación y ejecución:

- Se excluye la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante autorizadas, como garajes y sus accesos, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y, en las aceras, de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.
- Las aceras y carriles-bici que sirvan asimismo de acceso rodado (habitual o de emergencia) a las edificaciones deberán cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas promovidas o a promover en su desarrollo.

* Régimen de uso:

- Usos característicos de:
  . Vías urbanas: circulación rodada.
  . Aceras: circulación peatonal.
  . Carriles-bici: circulación en bicicleta.
- Usos autorizados:
  . En vías urbanas: circulación peatonal.
  . Circulación rodada y aparcamiento en viales de uso compartido o de coexistencia peatones/vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.
  . Usos terciarios: usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal y en régimen de

concesión administrativa.

. Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante y accesos a los mismos.

. Uso de equipamiento comunitario: sobre rasante, como uso provisional en implantaciones de carácter temporal; bajo rasante podrán implantarse en construcciones no provisionales.

. Centros de infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

. Usos auxiliares de las vías urbanas: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, y otros similares.

- Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

* Régimen de uso: dominio público.

La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

D.- *"e.1-4. Parcelas de garaje".*

* Régimen de edificación:

Parcelas edificables bajo rasante definidas en los planos en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado cuya regulación se remite a la normativa particular y al planeamiento pormenorizado correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

La cubierta de las parcelas accesible a cota de rasante preverá el poder soportar estructuralmente las cargas de uso acordes con un uso de emergencias, carga y descarga, o usos dotacionales de carácter temporal.

* Régimen de uso:

- Uso característico: garaje de uso público o privado.
- Usos autorizados: podrán autorizarse por el planeamiento pormenorizado, usos industriales de 1ª y 2ª categorías,; usos comerciales de 1ª y 2ª categorías; usos de equipamiento comunitario y usos de infraestructuras de servicios, compatibles con el uso característico.
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

* Régimen de dominio:

Dominio privado o público, con la limitación de las servidumbres de uso público y privado, a favor y en contra, que expresamente se establezcan por el planeamiento urbanístico con la posibilidad de utilización mancomunada con sus parcelas colindantes.

- **Régimen general de edificación, uso y dominio de las subzonas "f.Espacios libres (S.G. / SL.)".**

* Régimen de edificación:

Espacios ajardinados y arbolados (parques o jardines) o, mayoritariamente pavimentados (áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales) definidas en los planos, en las que se excluye, en principio, la edificación, que se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

- Construcciones sobre rasante destinadas a equipamiento comunitario, y aquellas de

acceso o servicio a construcciones bajo rasante definidas expresamente en la correspondiente Norma Particular de este Plan o en el planeamiento pormenorizado. Las de carácter permanente, tendrán una superficie ocupada inferior al 5% de la superficie total del espacio libre y un perfil máximo de edificación de Planta Baja.

- Construcciones provisionales destinadas a usos autorizados en esas condiciones, con un perfil máximo de una (1) planta.
- Construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, garaje público como otras dotaciones de la red de sistemas locales, con perfil máximo de dos plantas de sótano y definidas expresamente en los planos en el planeamiento pormenorizado y en la correspondiente Norma Particular de este Plan.

* Régimen de uso:
  - Uso característico: espacios libres urbanos; en los casos en los que la legislación urbanística lo determina, el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignado (parque, jardines, áreas de juego o áreas peatonales).
  - Usos autorizados:
    . Terciarios: usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.
    . Garajes: exclusivamente bajo rasante.
    . Equipamiento comunitario: sobre rasante, como usos provisionales, en implantaciones de carácter temporal; bajo rasante, podrán implantarse en construcciones no provisionales.
    . Centros de infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante
    . Usos auxiliares de las vías urbanas
  - Usos prohibidos: los usos diversos de los anteriores.
* Régimen de dominio: dominio público.

- **Régimen general de edificación, uso y dominio de las parcelas "g. Parcelas de equipamiento comunitario (S.L.).**

1.- Régimen de edificación:

* Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite bien a la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien al planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones de uso específicas asignadas.
* Ocupando toda o parte de la parcela, se podrán implantar construcciones bajo rasante con un uso de garaje. El perfil máximo de edificación bajo rasante será de tres (3) plantas.
* Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y en las Ordenanzas promovidas o a promover en su desarrollo.

2.- Régimen de uso:

* Uso característico: equipamiento comunitario.
  Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos

característicos de una parcela, podrán implantarse en ellas otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos de utilidad pública o interés social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones (públicos o privados) competentes por razón de la materia, si los hubiere.

* Usos autorizados:
  - Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar -dos (2) viviendas–.
  - Usos terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias del uso característico.
  - Garajes: su implantación deberá ser objeto de regulación expresa bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.
  - Centros de infraestructuras de servicios.
* Usos prohibidos: los usos diversos de los anteriores.

3.- Régimen de dominio:

El régimen general de dominio (público o privado) y las condiciones de titularidad serán los establecidos bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado. Se deberán cumplir en todo caso las exigencias mínimas asociadas al estándar legal establecido en la legislación urbanística vigente.

Estas se adscribirán en cada caso a la administración competente para la implantación del uso del que se trate, y cuando éste no se hubiese establecido por el planeamiento pormenorizado, al Ayuntamiento; transmitiéndose posteriormente su titularidad a la administración correspondiente, en el momento en que se le asigne a la parcela un uso específico.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas equipamentales de titularidad pública se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

2.- REGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO: COMPLEMENTACION O REAJUSTE DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Artículo 9.- Estudios de Detalle

a) Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle conforme a lo establecido en el PGOU de Orio, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.
b) En ningún caso podrán modificarse las condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen de las parcelas afectadas.
c) El Ayuntamiento, en cualquier caso, podrá exigir la formulación de un expediente de modificación del planeamiento pormenorizado siempre que se modifique la zonificación pormenorizada establecida y aun cuando se respeten los requisitos señalados, si se entiende que el alcance de los reajustes propuestos lo hace necesario o conveniente.

d) No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias del planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.
e) Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento —aplicación de sistemas de gestión, etc.—, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Artículo 10.- Proyectos de Urbanización

Se redactará un Proyecto de Urbanización único para el conjunto del ámbito DIKE-KOFRADIA, que acometa las obras de urbanización general del mismo en DIKE, sin perjuicio de la urbanización complementaria de las parcelas tanto en DIKE como en KOFRADIA, en su caso, de forma simultánea con la acción edificatoria y su desarrollo.

Además, se redactarán los Proyectos de Edificación correspondientes a las obras de edificación necesarias de los edificios dotacionales para formalizar la cesión al Ayuntamiento en techo construido para otras dotaciones de la red de sistemas locales. Se redactarán el proyecto de nuevo edificio de la Kofradia, el de la parcela de aparcamiento e.1-4.G-1, así como el proyecto edificatorio residencial de la parcela a.2.VL-5 con una separata que defina, dentro del proyecto global, la construcción de 710 m2(t) de equipamiento público de cesión en la Planta Baja.

El Área soportará los gastos de urbanización dentro de su propio ámbito, que se ejecutará en función a las fases previstas en el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, de los acuerdos y convenios de actuación y de financiación de las obras, suscritos y en función del aprovechamiento ponderado asignado.

3.- REGIMEN URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

Artículo 11.- Unidades de Ejecución

a) El ámbito constituye una Actuación Integrada en la que se establece UNA única Unidad de Ejecución discontinua a efectos de equidistribución, cuya delimitación está integrada por el sub-ámbito KOFRADIA formado por los suelos del solar del antiguo edificio de la Kofradía y el sub-ámbito DIKE que coincide con el delimitado para el Area 14.- DIKE en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orio(artículos 143-145 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco).

b) El desarrollo del planeamiento pormenorizado se ajustará al régimen de actuación establecido en el Programa de Actuación del presente documento, sin perjuicio de las modificaciones del mismo que eventualmente pudieran formularse
c) Se establece la gestión privada por el sistema de actuación de CONCERTACIÓN (artículos 160-165 de la Ley 2/2006)

Artículo 12.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

a) Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecidos en el presente Planeamiento para las parcelas y espacios libres afectados por los mismos.

b) Los edificios y usos declarados fuera de ordenación se grafían en el plano nº II.06 del presente documento, correspondiendo a la totalidad de las existentes en la actualidad.

c) Asimismo, se declaran fuera de ordenación la totalidad de líneas aéreas existentes en el Área.

Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar

a) En cumplimiento del art. 56.1.k) de la Ley 2/2006, las parcelas edificables resultantes de la ordenación, tanto para usos privados como públicos son las que constan en el plano II.02 y II.04, siendo la reparcelación la que establezca las parcelas resultantes definitivas. Por tanto, las Parcelas edificables definidas en el presente Planeamiento, no se consideran indivisibles a efectos urbanísticos, excepto la a.2.VPO-1 que se considerará como parcela mínima e indivisible. Las parcelas definitivas serán objeto de proyectos y concesiones de licencia de edificación acordes a las parcelas resultantes de la reparcelación y responsabilizándose sus titulares del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada una de ellas.

b) En cumplimiento de las medidas Ambientales Protectoras y Correctoras incluidas en el Informe de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua –URA, relativo a la Evaluación Ambiental Estratégica, de fecha 12 de enero de 2016, hay que indicar que el sub-ámbito se encuentra en zona inundable para el período de retorno de 10 años, aunque fuera de la Zona de Flujo Preferente. Pese a que no está desarrollada del todo esta zona, existen infraestructuras de acceso, por lo que se podría considerar en suelo en situación de urbanizado. Por tanto, los nuevos usos residenciales propuestos deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de 500 años. Asimismo, los garajes subterráneos y sótanos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años, debiendo disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de inundación de dicha avenida.

Artículo 14.- Ejecución de la urbanización

Correrá por cuenta de los propietarios del ámbito, en su proporción correspondiente, sufragar la totalidad de las actuaciones de urbanización requeridas para este ámbito, entre las cuales se encuentran la ejecución de las obras de la urbanización general y aquellas correspondientes a las obras de edificación necesarias para formalizar la cesión en techo construido para otras dotaciones comprendidas dentro de los límites de la ordenación, así como la conexión de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y las posibles afecciones que puedan resultar en las áreas colindantes, incluida, en su caso, la modificación de los accesos al ámbito.

Artículo 15.- Aprovechamiento urbanístico: Edificabilidad urbanística

a) Se establece como edificabilidad urbanística del Ámbito DIKE-KOFRADIA la referida a la edificabilidad sobre rasante. La edificabilidad bajo rasante se establece de forma indirecta a través de la regulación de la forma de la edificación. Sobre un total de 27.500 m2(t) construido, 24.000 m2(t) construido corresponden a edificabilidad urbanística residencial, 3.000,00 m2(t) construido corresponden a edificabilidad urbanística de terciario y 500 m2(t) construido a edificabilidad urbanística de equipamiento privado.

Asimismo, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece la inclusión y cuantía correspondientes de vivienda sometida a un régimen de Protección Oficial (régimen general y tasado).

En función de las tipologías establecidas en este documento tenemos que:

EDIFICABILIDAD URBANISTICA m2(t)	Sub-AMBITO KOFRADIA	RESIDENCIAL	VPO	0,00	500,00
			TASADA	0,00	0,00
			LIBRE	0,00	
		EDIFICABILIDAD TERCIARIO			0,00
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO			500,00
EDIFICABILIDAD URBANISTICA m2(t)	Sub-AMBITO DIKE	RESIDENCIAL	VPO	3.898,00	27.000,00
			TASADA	1.513,50	24.000,00
			LIBRE	18.588,50	
		TERCIARIO			3.000,00
		EQUIPAMIENTO PRIVADO			0,00
EDIFICABILID URBANISTICA	TOTAL m2(t)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			24.000,00
		EDIFICABILIDAD TERCIARIO			3.000,00
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO			500,00
EDIFICABILID URBANISTICA	INCREMENTO m2(t)	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			7.567,00
		EDIFICABILIDAD COMERCIAL			2.052,00
		EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO			500,00

b) Se adoptan los coeficientes de ponderación del vigente PGOU, para el establecimiento de la edificabilidad ponderada orientativa correspondientes al Ámbito DIKE-KOFRADIA y se aplican a los principales usos ubicados sobre rasante. Estos coeficientes de homogeneización y el establecimiento de la edificabilidad ponderada total correspondiente al Ámbito DIKE-KOFRADIA, podrán ser justificadamente modificados y/o actualizados en el documento de Equidistribución (artículo 56.f) de la Ley 2/2006, en el que se establecerán los coeficientes correctores de ponderación definitivos en función del punto 2.b. del artículo 42 sobre Reparcelación de la Ley 2/2006.

Los coeficientes de ponderación de usos resultantes obtenidos de la aplicación de los valores de repercusión, tomando como base de referencia la asignación del coeficiente 1 al valor de repercusión asociado a la edificabilidad de protección oficial (VPO de régimen general), aplicados en el vigente PGOUO son los siguientes:

* VPO (régimen general): 1,00.
* VTAS (tasada): 2,08.
* VL (Vivienda de promoción libre): 3,03.
* Uso terciario: 1,56.
* Auxiliar VPO: 0,39.
* Auxiliar VTAS: 0,52.
* Auxiliar VL: 0,56.

Se aplica el coeficiente 1 al equipamiento privado asignado a Kofradia. Aplicando dichos coeficientes a la edificabilidad urbanística del ámbito sobre rasante, obtendremos que la edificabilidad ponderada es de 68.549,24 m2(tua). Se adjunta un cuadro resumen:

AMBITO	USO	EDIF. URBANÍSTI		Coefic.	EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA Sub-AMBITO KOFRADIA m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	0,00	1,00	0,00	500,00
		TASADA	0,00	2,08	0,00	
		LIBRE	0,00	3,03	0,00	
	EDIFICABILIDAD TERCIARIO		0,00	1,56	0,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	1,00	500,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA Sub-AMBITO DIKE m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	3.898,00	1,00	3.898,00	68.049,24
		TASADA	1.513,50	2,08	3.148,08	
		LIBRE	18.588,50	3,03	56.323,16	
	EDIFICABILIDAD TERCIARIO		3.000,00	1,56	4.680,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,00	1,00	0,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	3.898,00	1,00	3.898,00	**68.549,24**
		TASADA	1.513,50	2,08	3.148,08	
		LIBRE	18.588,50	3,03	56.323,16	
	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		3.000,00	1,56	4.680,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	1,00	500,00	

c) Dentro del Area 14- DIKE del vigente PGOU existen ya dos espacios adscritos a la red dotacional de Sistemas Generales. Ambos se consolidan en el nuevo ámbito DIKE-KOFRADIA y no se consideran a los efectos del incremento de Sistemas Generales por el incremento de edificabilidad residencial respecto a la del vigente PEOU en cumplimiento de los estándares exigidos por la Ley 2/2006. Estos dos espacios son:

- Sistema General de Comunicaciones (N-634, de 916,50 m2)
- Sistema General de Espacios Libres (Paseo de borde de ría, de 3.281,70 m2).

d) De conformidad con lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 2/2006, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y demás legislación concordante de aplicación, los propietarios de terrenos situados en el ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado por el presente documento, además del cumplimiento de otras obligaciones, deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% del aumento de aprovechamiento del Ámbito DIKE-KOFRADIA, libre de cargas de urbanización.

Esta edificabilidad, que conforme a lo previsto expresamente por el artículo 27.4 habrá de materializarse en parcela edificable o bien mediante compensación económica sustitutoria según el epígrafe 5 del citado artículo 27, formará parte del patrimonio municipal del suelo (artículo 113.2b) cuyo destino legal

preferente es la construcción de viviendas protegidas en los términos fijados por el artículo 115.1 de la reiterada disposición normativa.

Por tanto, en el instrumento de gestión previsto en este documento por el que se procede a la cesión y equidistribución y en el resto de actuaciones, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, deberá procederse a la materialización de la cesión regulada en este artículo en parcela edificable para vivienda protegida.

e) Establecida la edificabilidad urbanística de cada parcela y su número máximo de viviendas, en el caso de que las parcelas construidas no agoten el número máximo de viviendas renunciando expresamente a ese derecho, se permite la trasferencia del número de viviendas, no así la edificabilidad, entre parcelas con la limitación del mantenimiento del nº de viviendas total del ámbito.

III.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

1.- CONDICIONES GENERALES Y DEFINICION DE PARAMETROS URBANISTICOS

Artículo 16.- Terminología de conceptos para la aplicación de las ordenanzas

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tendrán el significado que asimismo se indica en cada caso:

A.- Referencias geométricas básicas para la regulación de la forma de la edificación:

* Alineación de parcela: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos colindantes.
* Alineación de edificación: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.
* Retiro: es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.
* Superficie de fachada: es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.
* Retranqueo: es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.
* Medianera: es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.
* Altura de edificación: es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en este documento; cuando se regulen las condiciones de altura de edificación, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura de edificación máxima autorizada.
* Altura en fachada (de una planta): es la porción de la altura de edificación comprendida entre los niveles de los suelos (forjados en estructura) de la planta de referencia y de la inmediatamente superior.
* Altura libre de un espacio cubierto: es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie de suelo terminado.
* Perfil de edificación: número de plantas de una edificación, sean estas sobre rasante o bajo rasante.

* Pendiente de cubierta: pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.
* Perfil de cubierta: sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

B.- Plantas de los edificios:

* Planta sótano: es toda aquella que se sitúa bajo una planta baja, un semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada será en todos los casos inferior a 1,00 m en más del 50% de su perímetro; en caso de no cumplir esa condición se considerará planta de semisótano.
* Planta semisótano: es aquella planta que presenta una altura en fachada de 2,00 m. en el 50% de su perímetro.
* Planta baja: es aquella cuyo piso está situado, en más de un 50% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres (públicos o privados), perimetrales.
* Entreplanta: piso o forjado adicional que se dispone de forma parcial en las plantas bajas indivisible funcional o jurídicamente de éstas, cuya superficie es computable a efectos de edificabilidad y de perfil de edificación.
* Planta alta: planta situada por encima de la planta baja o entreplanta y del semisótano.
* Bajo cubierta: es aquella situada bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada sea inferior a 1,20 m.

C.- Elementos de los edificios:

* Fachada: paramento o cierre exterior del edificio.
* Elementos salientes: son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de fachada (zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas fijas, etc.).
* Vuelos: son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados (miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, que poseen cerramiento por todos sus lados) o abiertos (solanas, terrazas y balcones).

  Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada en la que estén emplazadas.
* Patios:
  - De manzana: son los que se abren en el interior de las manzanas de edificación, configuradas por una o varias parcelas, a fin de dotar de luces y vistas al conjunto de edificios que las componen.
  - Interiores: son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; espacios para tender la ropa o para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.
  - Exteriores: los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

  Los patios (de cualquiera de los tipos anteriores) que sirvan simultáneamente a edificios

pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados; y los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

* Altillo: piso o forjado adicional que sin llegar a fachada se dispone en las plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable ni a efectos de edificabilidad ni de perfil de la edificación.

Artículo 17.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio

- **Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.**

1.- Criterios generales

A.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.

B.- En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.

C.- La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

D.- La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

E.- La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:

* Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.

* Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.

La utilización de esta fórmula de regulación de la misma deberá permitir, en todo caso, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo y/o ejecución de la ordenación urbanística.

F.- En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas – ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.

G.- Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinaciones tenga reconocido carácter

normativo y las restantes sean de carácter orientativo, se estará a ese respecto a lo que resulte de la aplicación de aquélla.

H.- Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales tienen, con carácter general y a todos los efectos, la naturaleza propia de las previsiones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

I.- La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios establecidos en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, la edificabilidad resultante de esos criterios podrá ser reajustada al alza mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

2.- Edificabilidad urbanística.

A.- Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, tanto sobre como bajo rasante, a las parcelas "a" -uso residencial-, "b" –uso industrial-, "c" -uso terciario-, “g” – equipamiento comunitario de titularidad privada- y “h” –exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas-, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

B.- Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como subzonas "e" -sistemas de comunicaciones-, "f" - espacios libres-, "g" - equipamiento comunitario de titularidad pública y/o asimilable a la misma- y “h” -en la modalidad de infraestructuras de servicio de titularidad pública-.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado “A”, que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

C.- También será considerada como tal edificabilidad urbanística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad privada y/o asimilable a la misma autorizados, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, tanto sobre como bajo la rasante de las subzonas mencionadas en el anterior apartado B.

3.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- Criterios generales de aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

* La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general y en todo tipo de parcelas y/o subzonas pormenorizadas (tengan o no autorizada edificabilidad sobre rasante), la asociada a dos plantas de sótano, sin perjuicio de su reajuste:
  - Al alza o a la baja en los supuestos así previstos en las Normas Particulares de este Plan General, bien por razones asociadas a la consolidación de edificaciones preexistentes que superen los citados parámetros formales, bien por otro tipo de razones.
  - Al alza o a la baja en los supuestos previstos en el planeamiento pormenorizado en las parcelas dotacionales de titularidad pública.
  - A la baja en el contexto de la formulación y aprobación del planeamiento pormenorizado promovido o a promover en desarrollo del Plan General en cualquier clase de suelo y en zonas o parcelas de carácter lucrativo.
  - Al alza o a la baja en atención a razones constructivas, geotécnicas, de configuración de la parcela u otras asimilables a las anteriores, debidamente justificadas. Estos

reajustes serán de aplicación directa.

* Con carácter general y sin perjuicio de determinaciones más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el planeamiento pormenorizado, a los efectos de la determinación de la edificabilidad asociada a las mencionadas plantas bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construible en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.

* Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para garantizar la consecución y materialización de los objetivos de protección establecidos en cada caso. En la medida en que el régimen de protección establecido lo justifique, la consecución de esos objetivos podrá conllevar la reducción o incluso la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.

* La autorización, ejecución, adjudicación, etc. de la edificabilidad bajo rasante resultante de la aplicación de los criterios anteriores se entenderá supeditada a que los condicionantes materiales, geotécnicos, etc. de los terrenos afectados y de su entorno posibiliten su materialización, entendiéndose circunscrita la edificabilidad autorizada a la que realmente y en el contexto de esos condicionantes sea materializable.

En consonancia con ello, la edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos (determinación y ejecución de la misma; distribución entre los propietarios de los terrenos afectados; determinación, en su caso, del valor patrimonial de esos terrenos y de los derechos urbanísticos asociados a los mismos; etc.) será la resultante de la previa y rigurosa evaluación de, entre otros, los siguientes extremos:

* La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la asociada a la realización de los consiguientes y rigurosos estudios geotécnicos.
* La viabilidad de la ejecución de los accesos a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.
* Las condiciones asociadas, en su caso, a la catalogación de la o las correspondientes edificaciones o partes de las mismas y a la preservación de éstas.

Dicha evaluación podrá ser planteada complementaria o simultáneamente a la elaboración bien del correspondiente planeamiento pormenorizado, bien del programa de actuación urbanizadora, bien del proyecto de urbanización, bien del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación.

En todo caso, a los efectos de la adopción de las decisiones adecuadas en materia de distribución de la edificabilidad urbanística, salvo en los supuestos debidamente justificados, la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación será precedida y/o simultaneada con la elaboración del consiguiente proyecto de urbanización o estudio específico que con ese fin se estime necesario, que incluirá el debido y riguroso estudio geotécnico que permita la adopción de las indicadas decisiones.

Siempre que los estudios realizados con ese fin indiquen que no es posible la ejecución de la citada edificabilidad máxima, la edificabilidad urbanística bajo rasante del ámbito o parcela afectado se entenderá fijada en la cuantía posible conforme a aquéllos.

B.- Criterios generales de aplicación en el suelo no urbanizable: la edificabilidad autorizada bajo rasante es la asociada a una (1) planta sótano, en los supuestos y condiciones en los que se autoriza la construcción de ésta.

4.- Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

A.- Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

* De forma directa y expresa en superficie de techo edificable -m²(t)-, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado "B".

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos de los diferentes pisos o plantas de la edificación, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción. Se procederá a su cómputo de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo de este mismo Documento.

* Mediante su regulación indirecta a través de:
  - La regulación de la forma de la edificación.
  - La consolidación de la edificación existente.
  - Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General.
  - Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto(1).

Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas es la resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación, y no de las asociadas a, en su caso, el régimen general de edificación de la correspondiente zona global.

B.- A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura m²(t).

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la determinación del índice de edificabilidad asignado a dicho ámbito, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito -m²(t)/m²-.

Excepcionalmente, previa justificación de su procedencia y necesidad, la citada edificabilidad podrá medirse y regularse en metros cúbicos -m³-. En esos casos, se determinarán complementariamente los parámetros de conversión de dicho volumen en metros cuadrados de techo edificable(2).

A ese respecto, en los supuestos de, en concreto, habilitación de locales o espacios destinados a la implantación de aparcamientos robotizados, se entenderá que dos niveles o "estanterías" superpuestos de aparcamientos requieren una altura libre equivalente a una (1) planta de sótano.

C.- En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición y determinación directa y expresa de la misma.

5.- Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

A.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales delimitadas en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas (sub)zonas pormenorizadas o parcelas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

C.- Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas, o partes de las mismas, destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

- **Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.**

1.- Computarán con carácter general como edificabilidad –m²(t)– física de un edificio los elementos siguientes:
* Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.
* Los elementos macizos de la edificación.
* Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro superior a 1,50 m.
* Los huecos de ascensores.
* En los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público, se computará el 50% de su superficie. Los vuelos máximos hacia el espacio libre público principal al Sur se fijan en 2,50 m. a modo de terraza-solana, Dadas sus dimensiones y para favorecer su construcción computarán como vuelo abierto al 25% de su superficie.
* En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m.

2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte de la edificabilidad física los espacios y elementos siguientes:
* Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.
* Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
* Los patios y conductos de instalaciones de diámetro inferior a1,50 m.
* Los porches de uso público en planta baja.
* Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.

3.- Edificabilidad sobre rasante.
Computarán como parte de la edificabilidad sobre rasante autorizada en cada caso las superficies de los espacios y elementos siguientes:
* En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
* En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada superior a 1,00 m. A tal efecto, no se computarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

- **Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales. Sistematización.**

1.- <u>Criterios generales</u>.

* La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como el promovido en su desarrollo, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades que se identifican como condicionantes superpuestos a dicha ordenación, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su corrección o eliminación.

* Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Orio, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en ese mismo planeamiento.

  Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en el citado planeamiento urbanístico municipal.

2.- Los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en los "IV. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" del documento "4. Planos" de este Plan General.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación concreta y oficial de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en el citado plano de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento promovido en su desarrollo.

3.- Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos.

El régimen general de tratamiento de los mismos se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

* CS.3. Áreas inundables.
* CS.9. Zonificación acústica.

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

- **Régimen de regulación de los condicionantes superpuestos.**

3.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.3. Áreas inundables". A.- Definición.

Se trata de áreas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones o en su caso, por los estudios actualizados de delimitación de áreas inundables realizados URA. Agencia Vasca del Agua. por la

Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

B.- Régimen general de uso:

Dicho régimen será el resultante de los criterios que en materia de inundabilidad determine la Administración competente (URA. Agencia Vasca del Agua).

9.- Régimen general de regulación del condicionante "CS.9. Zonificación acústica". A.- Definición.

Dicha zonificación está asociada a la identificación y delimitación de las áreas o zonas acústicas que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, cabe diferenciar en el municipio, a los efectos de la identificación y consecución de los correspondientes objetivos en materia de calidad acústica.

B.- Régimen general de regulación.

El régimen de regulación y tratamiento de esas zonas es el establecido en cada caso en las citadas disposiciones.

Artículo 18.- Criterios para la determinación del perfil de la edificación

1.- Se consideran como plantas sobre rasante las plantas bajas, las plantas altas y bajocubiertas que generen espacios con altura libre superior a 1,50 m de altura.
2.- Se consideran como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

Artículo 19.- Criterios para la medición de la altura de la edificación y altura en fachada de las distintas plantas de los edificios

1.- Criterio general de medición de la altura de edificación.
La altura de edificación se medirá desde el punto medio de la fachada que referencie la cota más baja del terreno hasta la intersección de la fachada con el plano de cubierta. No se tendrán en cuenta a la hora de realizar la medición, los elementos de cornisa que puedan desfigurar el encuentro de los paños de fachada y cubierta.
2.- Nivel de referencia superior en casos particulares:
* Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel de referencia superior para la medición la cara inferior del alero horizontal.
* En caso de existir elementos volados o retranqueados (áticos), la medición se determinará respecto a la superficie de fachada del elemento volado o retranqueado.
* En el caso de existir elementos constructivos u ornamentales, cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada, éstos no serán considerados a los efectos de la medición – determinación de la altura de la edificación.
* En el caso de que el planeamiento permita la construcción de buhardas en el bajo cubierta, éstas no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.
* En los edificios de usos industriales o terciarios, el nivel de referencia para la medición de la altura de edificación será el nivel superior (cara superior del forjado) de la última planta sobre rasante computable, excluyendo del cómputo la altura ocupada por los elementos de estructura y cubrimiento del edificio.

3.- Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación:
* En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la altura de edificación.
* En los entresuelos y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.
* En los desvanes y bajo cubiertas, la altura en fachada se medirá tomando como

referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida para la medición de la altura de edificación.

Artículo 20.- Condiciones de edificación

1.- Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación y otras previsiones:

* Sótanos y semisótanos: con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones más amplias o restrictivas que, en su caso, puedan establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en medio urbano del término municipal (conformado por los suelos urbano y urbanizable); por su parte, en el suelo no urbanizable se autoriza una (1) planta de sótano.
  La altura libre mínima de ésas plantas será de 2,20 m, siempre que su destino sea el de garaje o anejo (trasteros) de los edificios. En el caso de que los locales sean destinados al acceso público (semisótanos o sótanos ligados al uso terciario o de equipamento de la planta baja; o al desarrollo de ese tipo de usos autorizados en esas plantas con carácter autónomo o diferenciado), la altura libre mínima será de 2,50 m.
* Planta baja: en intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada (altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior) dependerá del destino de éstas. Así:
  - En el caso de destinarse a usos terciarios o de equipamiento, la altura libre mínima será de 3,00 m En caso de acondicionar altillos o entreplantas, la altura libre mínima en cada uno de estos espacios (altura de altillo y espacio inferior a él) será de 2,20 m como mínimo.
  - Uso de vivienda: la altura libre mínima interior será de 2,50 m.
* Plantas altas: la altura libre mínima interior será de 2,50 m, salvo en la planta bajo cubierta.
* En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a las citadas, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de las alturas mínimas señaladas. En estos casos deberán considerarse las alturas de planta baja y la disposición de las cornisas en las edificaciones colindantes.
* En los supuestos de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, se conservarán las alturas en fachada existentes.
* Las edificaciones comprendidas dentro del límite del Casco Histórico tendrán unas condiciones especiales en la altura de las diferentes plantas, que se fijarán en el Plan Especial de Rehabilitación del mismo.

2.- Tratamiento de la cubierta:

* En las parcelas de uso residencial emplazadas en suelos urbano y urbanizable, con carácter general, la envolvente máxima de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35% medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.
* Se admite la apertura de terrazas en el espacio bajo cubierta en los faldones hacia la ría sin que sobresalga ningún elemento de las mismas en la línea de pendiente de la cubierta, según las secciones establecidas para esta área. Los espacios de terraza serán continuación de espacios de vivienda, continuos, sin limitación de anchura y delimitando la propiedad con las viviendas colindantes.

* En las demás tipologías de parcelas (industriales, terciarias y de equipamiento comunitario) que respondan a una disposición aislada y no se integren en manzanas o bloques de edificación residencial, la pendiente podrá ser como máximo del 35%; admitiéndose en estos casos soluciones de cubierta plana.
  Con carácter general, por encima del perfil de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios, y, cuando se autoricen expresamente, buhardillas y torreones ornamentales.

* Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma. En determinados ámbitos en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que queden todos los elementos de la mismas por debajo del perfil de cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, con una anchura máxima de 3,00 m y separada de la posible colindante un mínimo de 1,50 m de distancia. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta desde un mínimo de 1,00 m hasta un máximo de 2,50 m Estos espacios de terraza serán continuación de espacios de vivienda, nunca de espacios de trasteros.
* Si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.
* En edificaciones desarrolladas en parcelas de usos terciarios y/o industriales se podrán disponer elementos singulares ocupando un máximo del 20% de la superficie ocupada por la edificación mediante la sobreelevación de una planta más sobre el perfil básico considerado, siendo en cualquier caso computable a los efectos de edificabilidad autorizada.

2.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (Parcelas "a")

- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

Artículo 21.- Condiciones de edificación de aplicación en las parcelas de uso residencial común

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso residencial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen, a lo especificado en las Normas urbanísticas y Planos de Ordenación Pormenorizada del presente planeamiento, así como a lo establecido en los respectivos cuadros de características y fichas de cada parcela. A tal efecto las determinaciones establecidas tendrán en todos los casos el carácter de tope máximo.

Todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del presente Planeamiento pormenorizado, se deberán ajustar a lo establecido por el Código Técnico de la Edificación, las normas de construcción y calidad de la edificación, Normas Básicas de la edificación que sean de obligado cumplimiento y demás normativa vigente en el momento de su construcción.

Se establece la necesidad de adoptar criterios de diseño sostenible para la mayor eficiencia de los recursos disponibles en el mayor número de elementos que intervienen en la edificación, mediante la aplicación de las técnicas y la utilización de los materiales tradicionales.

Alineaciones de la edificación

1. 1.- Las alineaciones de las edificaciones previstas serán las establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en el Estudio de Detalle promovido con ese fin.
2. 2.- Los edificios existentes que no respeten las alineaciones establecidas deberán ajustarse a las mismas cuando sean modificados, ampliados o reconstruidos.
3. 3.- Siempre que se considere oportuno con el fin de lograr una ordenación más adecuada podrán introducirse reajustes en las alineaciones preexistentes, procediéndose para ello a la formulación del o de los correspondientes planeamiento pormenorizado o Estudio de Detalle.
4. Las alineaciones de edificación grafiadas en los planos correspondientes se consideran como alineaciones máximas u obligatorias sobre rasante y bajo rasante. Dichas alineaciones definen la envolvente máxima o la obligatoria en planta de la edificación autorizada sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

La alineación al norte se plantea con un retiro mínimo de 5,50 m. del borde de Aita Lertxundi kalea, mientras que la alineación sur de las parcelas privadas más próximas a la ría se sitúa a una distancia mínima de 25 m. del borde de la ría.

Parcelación

La parcelación queda definida en los planos correspondientes. La edificación prevé plantas sótano o semisótano destinadas a la actividad de guarda de vehículos (garaje) por lo que la totalidad del ámbito destinado a esta actividad constituirá una parcela, sin embargo, se autorizará la subdivisión de la edificación, mediante la formulación de una figura complementaria de planeamiento (un Estudio de Detalle) en la que se establecerán los mecanismos que aseguren la correcta coordinación de cada una de las subdivisiones en lo que afecte a accesos rodados y peatonales, fundamentalmente.

Así mismo, los sótanos destinados a garajes en parcelas colindantes podrán comunicarse entre sí y compartir un acceso común a todos ellos, bien mediante la agrupación de dichas parcelas, o constituyendo por acuerdo de sus propietarios las servidumbres de uso necesarias para ello.

Rasantes

1.- Las rasantes de las vías públicas son las resultantes de la ordenación pormenorizada establecida bien en este Plan General, bien en el planeamiento anterior que ahora se consolida, bien en el planeamiento que con ese fin se promueva en el futuro en su desarrollo. En todo caso, esas rasantes podrán ser justificadamente reajustadas por los correspondientes proyectos de urbanización.
   En cada punto de las vías, la rasante será la indicada en los planos en los que se refleje dicha ordenación pormenorizada, obteniéndose su valor en un emplazamiento intermedio entre dos con rasantes expresamente determinadas mediante interpolación proporcional de las mismas.
2.- En las zonas ya urbanizadas, si no quedara fijada la rasante aplicable en determinado lugar, se adoptará la que exista de hecho, si bien, en las intervenciones de reurbanización, se podrán introducir reajustes que produzcan una solución más adecuada.

Altura reguladora y perfil máximo de edificación

La altura y el número de plantas de las edificaciones serán los determinados para el ámbito en las normas particulares.
En todos los casos la construcción del segundo sótano será opcional.

Cubiertas

1.- Las cubiertas se ejecutarán, preferentemente, con soluciones de dos, tres o cuatro aguas, o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.
   Se autorizan, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre la cubierta se podrán disponer, exclusivamente, los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).
2.- No se permitirán, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.
3.- Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, limitándose los mismos a los exclusivamente necesarios para un

funcionamiento técnico correcto.

4.- Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m y se situarán a eje con los huecos de fachada.

5.- En determinados ámbitos urbanísticos, en los que se especifica singularmente en las correspondientes Normas Particulares, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta de conformidad con las condiciones siguientes:

* Se autoriza un máximo de una terraza por vivienda.
* Todos los elementos de la misma deberán quedar por debajo del perfil de la cubierta autorizado.
* Tendrá una anchura máxima de 3,00 m.
* Se separará del límite de la propiedad un mínimo de 1,50 m, de manera que la separación mínima entre dos terrazas será de 3,00 m.
* Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m hasta un máximo de 2,50 m de altura.
* Los espacios de la terraza serán una continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero.
* Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70%, en función del diseño del elemento.

6.- En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Éstos se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones.

Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos

1.- Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).
Las condiciones dimensionales de los mismos son las establecidas para cada ámbito, bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento consolidado por él, bien en el planeamiento y en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo. La saliente máxima de los mismos, así como de los aleros, será la fijada en ese mismo marco.
Los cuerpos salientes se deberán situar siempre a partir de la primera planta alta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe, al menos, a 2,50 m sobre la rasante del espacio público o del terreno.
Los vuelos deberán retirarse de la edificación colindante o medianera un mínimo del saliente del vuelo, con la salvedad de que se disponga en continuidad con los vuelos existentes, configurando medianera en la separación entre viviendas.
2.- Los retranqueos serán libres, no superando su fondo, la mitad de su frente.
3.- Los tendederos estarán protegidos de la vista del espacio público.

Patios

1.- Patios de parcela:

* La dimensión de los patios interiores de parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio (1/3) de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 m, sin que en punto alguno de su planta se produzcan estrechamientos de menos de 2,00 m.
* La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.
* Los patios podrán cubrirse, en su coronación, con claraboyas, siempre que se deje un espacio libre perimetral, sin cierre alguno entre la claraboya y las paredes del patio, con una

superficie de ventilación mínima del 25% de la superficie en planta del patio.

* El pavimento del patio no podrá situarse por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.
* La iluminación y ventilación de espacios de planta baja no destinados a vivienda, podrán complementarse por medio de lucernarios o claraboyas situados en el patio, de manera que no sobresalgan más de 0,50 m por encima del nivel del suelo de las dependencias de planta primera que reciban ventilación e iluminación de dicho patio.
* Deberá disponer de piso impermeable, desagüe y sifón registrable.

2.- Patios de ventilación (patinillos):

* La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de no menos de 1,80 m de diámetro.
* No se autorizan patios de ventilación con altura superior a la de seis plantas de edificación.
* La altura del patio se medirá de la misma forma que la establecida para los patios de parcela.
* Su función será la de ventilar y, en cierta medida, iluminar exclusivamente escaleras, retretes y baños.
* Se adecuarán a los criterios establecidos para los patios de parcela, exceptuando los referentes a su dimensión mínima.

3.- Patos mancomunados.

* Se adecuarán a los criterios establecidos para los patios de parcela.
* Mientras la medianería con una parte del patio mancomunado quede al descubierto, dicha parte, se ocultará de la vista desde el exterior mediante vidrio y carpintería o con una celosía, garantizándose la necesaria ventilación.
* Las condiciones reguladoras de las servidumbres con incidencia en este tipo de patios se adecuarán a los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

1.- No se admitirán construcciones de ningún tipo en esos espacios. En todo caso, el planeamiento pormenorizado podrá regular, de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.
2.- Se autoriza con carácter general, la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.
3.- Podrán disponerse cierres de parcela, que en todo caso cumplirán las condiciones establecidas en lo referente a las separaciones tanto con otras fincas como con el espacio público colindante. Esto siempre que el espacio no esté sujeto a servidumbre de uso público.

Artículo 22.- Condiciones de uso de las parcelas y edificaciones

Régimen general de los usos autorizados

1.- Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda o de residencia comunitaria.
2.- En los edificios destinados a usos residenciales, se admiten (con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes), además (en los términos indicados bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, o con carácter accesorio), los usos terciarios, de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industriales de 1ª y 2ª categorías.

Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

1.- Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares del uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte; y, en los casos en que expresamente así se establezca en el marco de la ordenación pormenorizada, a la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.

2.- Los locales de sótano y semisótano que se destinen a los citados usos auxiliares constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y, en el supuesto de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, prohibiéndose que ésta tenga lugar a través de los elementos generales y/o comunes de comunicación del edificio. Sin embargo, los locales destinados a guarda de vehículos podrán configurarse como fincas registrales independientes.

3.- Se destinarán, entre otros, a los siguientes usos, en las condiciones que asimismo se indican:

* Usos auxiliares de los usos residenciales:
  - Trasteros anejos a las viviendas o a la residencia comunitaria.
  - Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.
* Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja:
  - Almacenamiento de mercancías, material o enseres utilizados en la actividad desarrollada.
  - Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otras similares.
  - Guarda de vehículos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca.
* Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.
* En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje y se establece una dotación de plazas mínimas a cumplimentar, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.
* Se autoriza la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de las normas de habilitabilidad correspondientes al uso correcto del local. Dichos locales quedarán, en todo caso, sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en este artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.
* En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohiben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

<u>Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.</u>

1.- Las plantas bajas podrán dedicarse a usos residenciales en las siguientes condiciones: A.- Edificaciones nuevas:

Se determinarán desde las fichas individualizadas de cada Area o Sector. Con carácter general, en las edificaciones unifamiliares, aisladas o adosadas.

B.- Edificaciones consolidadas:

* La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m².
* La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, de 2,50 m.

* Deberá contar, al menos, con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.
* Condiciones de habitabilidad:
  Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. En función de las características de las actividades desarrolladas en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de
  adecuación a uso residencial deberá garantizarse técnicamente y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.
* Condiciones estéticas:
  Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se elabore deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación del cumplimiento de esa condición.
* Condiciones de accesibilidad:
  - El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.
  - En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V
    «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación».
  - Excepcionalmente, esas condiciones podrán ser eximidas en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los servicios técnicos municipales en cada caso.

2.- Las edificaciones situadas en el ámbito "1. Casco Histórico" se adecuarán a los criterios establecidos en el Plan Especial de Rehabilitación referido al mismo.

3.- Podrán instalarse, en esos locales, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con las que constituirán una unidad registral indivisible.

4.- Además, los locales de planta baja, podrán ser destinados a usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiesta), de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industriales de 1ª y 2ª categorías, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen.

5.- En aquellos casos en los que se autorice expresamente, cabrá la implantación del uso de garaje colectivo, siempre que se disponga de un acceso unificado de vehículos desde la red viaria pública. Quedan, por lo tanto, expresamente prohibidos los garajes con accesos individuales.

Condiciones de uso de las plantas altas.

1.- Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda asignado a la parcela, así como a usos auxiliares de esta, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

2.- Se autorizan, asimismo, sin prejuicio de las limitaciones que al respecto se establezcan en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado, los siguientes usos:

* Uso hotelero:
  - En planta primera, con acceso común al de viviendas.
  - En una o más plantas altas, con acceso independiente del de las viviendas.
* Uso industrial: exclusivamente de categoría 1ª, en cualquiera de las plantas del edificio.
* Uso comercial:
  - En planta primera, ligado funcionalmente con el uso comercial de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local, que deberá tener una superficie no inferior al del local de planta primera.
  - Se admite, asimismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.
* Uso de oficinas:
  En planta primera con acceso común al de las viviendas. En el resto de plantas altas en su modalidad de «despachos profesionales». Se admite, asimismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.
* Usos recreativos:
  En planta primera, sólo en la modalidad de «asociaciones recreativas» y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.
* Uso sanitario y asistencial, docente, deportivo, administrativo, y de servicio público: en las mismas condiciones que el uso de oficinas.
* Uso cultural y religioso: en las mismas condiciones que el uso recreativo.

Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

1.- Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.
2.- Asimismo, se podrá autorizar el uso de vivienda en los locales que reúnan las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación, altura, etc. adecuadas para su implantación, en las siguientes condiciones:
   A.- Edificaciones residenciales preeexistentes y consolidadas:
      * En las edificaciones de sección igual o inferior a PB+3, se permitirá el uso de vivienda, de forma independiente, a las plantas inferiores, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad vigentes (incluidas las establecidas en este Plan) y tenga resuelta la accesibilidad de acuerdo con los criterios establecidos en el Decreto 68/2000 de 11 de abril.
        En el caso de no cumplir las condiciones anteriores, se inscribirá como anejo a local de vivienda, situado en la planta inmediatamente inferior, estableciéndose una relación directa por una escalera interior entre ambas plantas.
        En el caso de no poder establecerse esa relación directa, no se autorizará su utilización como vivienda.
      * En las edificaciones con sección de PB+4, se permitirá el uso de vivienda exclusivamente ligado a la vivienda situada en la planta inmediata inferior, estableciéndose una relación directa por escalera interior entre ambas plantas. En el caso de no poder establecerse esa relación directa, no se autorizará su utilización como vivienda.
      * En las edificaciones con sección superior a PB+4, no se permitirá el uso de vivienda en la planta bajocubierta.
   B.- En las edificaciones de nueva construcción:
      Se estará a lo que se determine en el marco de la correspondiente ordenación pormenorizada.

Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

1.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público:
   * Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán

destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que están adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

* Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

2.- Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público:
Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, quioscos de venta y otros usos similares, en las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia.

- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 23. - CONDICIONES APLICABLES A LOS ESPACIOS DESTINADOS A VIVIENDA

Condiciones generales.

1.- Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de este Plan General, así como del planeamiento consolidado y/o promovido en su desarrollo se adecuarán a los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente en la materia.

2.- Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

3.- No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas previsiones contenidas en esta subsección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, previa consulta al respecto, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Condiciones de habilitabilidad de los locales destinados a vivienda.

1.- Número de viviendas:
En ámbitos consolidados podrá incrementarse el número de viviendas existentes, producto de sustituciones, ampliaciones en edificaciones subedificadas, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas.

2.- Programa y dimensiones generales de la vivienda:

A.- Dimensión mínima de vivienda: no podrán habilitarse y/o construirse viviendas con superficie útil inferior a 40 m²(u), excluido tendedero.

B.- Programa mínimo. En todas las viviendas las superficies mínimas útiles de sus distintas piezas serán las siguientes:

* Viviendas de 1 dormitorio:
  - Estar – comedor – cocina: 18 m².
  - Estar – comedor: 14 m².
  - Cocina: 5 m².
  - Estar: 12 m².
  - Cocina – comedor: 7 m².

- Dormitorio: 10 m².
- Baño – aseo: 3,5 m².

* Viviendas de 2 dormitorios:
  - Estar – comedor – cocina: 20 m².
  - Estar – comedor: 16 m².
  - Cocina: 6 m².
  - Estar: 14 m².
  - Cocina – comedor: 8 m².
  - Dormitorio principal: 10 m².
  - Dormitorio individual: 6 m².
  - Baño – aseo: 3,5 m².
* Viviendas de 3 dormitorios:
  - Estar – comedor – cocina: 22 m².
  - Estar – comedor: 18 m².
  - Cocina: 7 m².
  - Estar: 16 m².
  - Cocina – comedor: 9 m².
  - Dormitorio principal: 10 m².
  - Dormitorio doble: 8 m².
  - Dormitorio individual: 6 m².
  - Baño: 3,5 m².
  - Aseo: 2,5 m².
* Viviendas de 4 dormitorios:
  - Estar – comedor – cocina: 24 m².
  - Estar – comedor: 20 m².
  - Cocina: 8 m².
  - Estar: 18 m².
  - Cocina – comedor: 10 m².
  - Dormitorio principal: 10 m².
  - Dormitorio doble: 8 m².
  - Dormitorio individual: 6 m².
  - Baño: 3,5 m².
  - Aseo: 2,5 m².

C.- En la superficie en planta de las diferentes estancias de la vivienda se deberá poder inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

* Estar – cocina – comedor: 2,80 m.
* Estar – comedor: 2,80 m.
* Estar: 2,80 m.
* Cocina: 1,60 m.
* Dormitorio principal: 2,50 m.
* Resto de dormitorios: 1,90 m.

D.- Anchura libre mínima: en las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

E.- Altura libre mínima:

* La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.
* Asimismo, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.
* Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

F.- Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

* Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30% de la superficie en planta del recinto.
* Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior –o en su caso con dimensiones adecuadas– y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10% de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m².
* Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m² y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m² Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:
  - Ventilación por conducto, de acuerdo con la normas técnicas vigentes.
  - Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³/h.
* La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:
  - Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.
  - Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta esté incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.
  - Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; y con evacuación directa a la fachada.

  Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

  La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

G.- Organización funcional de las viviendas:

* La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - Los aseos serán siempre recintos independientes.
  - Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.
* Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
* El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
* Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

H.- Condiciones de acceso a los locales de vivienda.

Sin perjuicio del cumplimiento de los criterios establecidos en la disposición de aplicación en materia de accesibilidad, las citadas condiciones son las siguientes:

* Portales:
  - Se corresponderán con cada caja de escalera, teniendo una anchura mínima de 1,20 m, y ocupando una superficie superior a 3,00 m².

- El nivel del portal será el mismo que el de la vía de acceso.
- La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiese varias, con un mínimo de 1,50 m de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.
- En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas o tienen un uso de vivienda.
- Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.
- En edificios preexistentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

* Escaleras:
- Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia (Decreto 68/2000 de accesibilidad, etc.).
- El ancho mínimo del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2,20 m, y el de los tramos, medido asimismo entre los paramentos que los limiten (pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor), será de 1,00 m.
- La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo o moldura, será de 0,27 m y la altura de la tabica no excederá de 0,185 m en elementos comunes, así como 0,20 m como máximo en escaleras interiores de una vivienda.
- El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de 18.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 0,25 m.
- Las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas se ajustarán a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- La altura mínima del pasamanos de escalera será de 1,00 m ó 1,10 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella en función del desnivel que protejan.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente, será de 0,10 m.
- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.
- Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con huecos practicados en cada planta o entreplanta, cuya superficie no seré inferior a 1,50 m².
- En edificios de hasta cuatro plantas altas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie sea, al menos, de 1,00 m² por planta y dejando un hueco central, libre en toda la altura de la escalera, en el que sea inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

* Ascensores:
- Los ascensores se implantarán de conformidad con lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia (Decreto 68/2000 de accesibilidad, etc.).
- En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características establecidas en las disposiciones de

aplicación en la materia, incluido este Plan. En el supuesto de justificarse la inviabilidad de otro tipo de soluciones, se admitirá que se reduzca la anchura de escalera hasta un mínimo de 0,90 m para poder integrar en su interior un ascensor de mínimas dimensiones; y en el caso de los patios, siempre que los huecos de ventilación e iluminación de los locales vivideros que viertan a los mismos no se vean afectados (frente libre en un mínimo de 2,00 m), el recorrido del ascensor se protegerá con elementos adecuados.

* Trasteros bajocubierta:
  Los locales emplazados bajocubierta y que se destinen a trasteros tendrán acceso exclusivo desde la caja de escalera. Cuando esos locales tengan acceso desde una vivienda contigua se considerarán ampliación de la vivienda y computables como edificabilidad. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

* Locales de uso complementario de la vivienda:
  - Se consideran como tales los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc., estando prohibido habilitarlos como habitación residencial.
  - Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.
  - Para su ventilación podrán habilitarse cajones de obra adosados a la fachada. Se enrasarán al nivel de la urbanización mediante rejilla. Los huecos que puedan abrirse a estos cajones tendrán un alféizar situado a una altura no más debajo de 0,90 m bajo el forjado de techo.
  - Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

Artículo 24.- CONDICIONES APLICABLES A LOS ESPACIOS DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS

1.- Condiciones de acceso:
* Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.
* Altura libre mínima de puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación: 2,10 m.
* Anchura libre mínima de pasillos accesibles al público: 1,20 m.
* En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

2.- Altura libre mínima de los espacios:
* La altura libre mínima de los citados locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m²; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m²; y 3,00 m en los que superen los 80 m².
  Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m y bajo altillos a 2,40 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.
* En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,20 m. En todo caso se ajustará a la Ordenanza Municipal reguladora de la implantación de establecimientos de hostelería.

3.- Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 25 m². Asimismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 25 m².

4.- Altillo:

* Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.
* Únicamente podrán construirse en locales de planta baja cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima resultante será de 2,20 m por encima y por debajo del altillo.
* La superficie del altillo no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m contados desde esa línea.
* Los altillos autorizados no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

5.- Dotación de aseos:

* Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público, acordes con los criterios de dimensionamiento y dotación de servicios establecidos en este documento.
* Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaseo a través del cual se accederá a ellos, y en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.
* El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos (cocinas, comedores u otros), ni desde los locales destinados al público.

6.- Iluminación y ventilación:

* La parte de los locales afectados por este artículo y destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación de aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.
* La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local par cuyo servicio se establezcan.
* En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² de local o fracción.
* En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm² y hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.
* Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 25.- CONDICIONES APLICABLES A LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJES

No se permite la implantación de garajes individuales en espacios sobre rasante.

Se dispondrá de al menos 1,4 plazas de garaje por cada 100 m2(t) residencial, en función de lo requerido en las normas particulares

En las viviendas de protección pública se deberán cumplir para los garajes los requisitos establecidos en la normativa de diseño específica vigente en la Vivienda Protegida.

1.- Las previsiones contenidas en este artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

2.- Con carácter general, el uso de garaje se implantará en las plantas bajo rasante.

3.- No se autoriza la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En éste tipo de edificación, en parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m².

4.- La ejecución de garajes en planta baja sólo podré efectuarse cuando estas dispongan de una capacidad para tres o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

5.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

6.- Se dispondrá de, al menos, 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.

7.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

8.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son las siguientes:

A.- Superficie y dimensiones mínimas:

* La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo.
* Dimensiones mínimas de las plazas:
  - Plazas abiertas: 4,50 x 2,20 m.
  - Plazas cerradas: 4,50 x 2,40 m.
  - Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.

B.- Altura libre mínima: 2,20 m en el conjunto del local. C.-

Accesos:

* Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de 1ª categoría y de 5,00 m para garajes de 2ª categoría. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.
* Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 16%, y en los tramos curvos del 12%; excepcionalmente, se admitirán pendientes de hasta el 20%.
* Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 3%.
* La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.
* El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso

deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones, con un ancho mínimo de 1,00 m.

* En los garajes de 1ª categoría podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.
* Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.
* En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad, que habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

D.- Ventilación:

* En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.
* La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes:
  - Los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza.
  - Los locales de 20 á 30 plazas de aparcamiento dispondrán de tubo de ventilación de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores.
  - Los locales de más de 30 plazas de aparcamiento dispondrán de dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

E.- Garajes en viviendas unifamiliares:

* Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.
* El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
* La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 18% en el desarrollo de ésta.
* Se autoriza la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
* Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

- CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES

Artículo 26.- CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES

Condiciones generales**.**

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de este Plan General se adecuarán a los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.
Con ese fin, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a: estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases; dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas; etc.

Asimismo, se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Acabado e instalaciones mínimas de los locales.

1.- Locales de vivienda:
* Los suelos, techos y paredes de las viviendas contará, en todo caso, con un revestimiento acabado.
* En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable (de forma intensa y habitual) en suelos y paredes.
* Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:
  - Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.
  - Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
  - Suministro de electricidad para alumbrado y usos domésticos.
  - Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.
  - Instalaciones de telecomunicación (telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión).
* Se prohíbe expresamente la instalación de calderas o similares, y en general cualquier tipo de electrodoméstico (lavadoras, etc.) en el exterior de las viviendas (balcones, etc.); ese tipo de elementos únicamente se autorizarán en espacios destinados a tendederos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

2.- Locales destinados a usos no residenciales:
* Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:
  - Suministro de agua.
  - Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
  - Suministro de electricidad.
  - Instalaciones de telecomunicación (telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión, etc.).
* Los suelos, techos y paredes de los espacios destinados al público o a la estancia continuada de personas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.
* En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable (de forma intensa y habitual) en suelos y paredes.
* La dotación de cuartos de aseo en los locales destinados a usos de hostelería o recreativos y su composición, se ajustarán a los criterios que se especifican a continuación, en función de la superficie de los espacios destinados al público:
  - Superficie menor o igual a 30 m²(útiles): un inodoro con anteaseo dotado de lavabo.
  - Superficie menor o igual a 50 m²(útiles): dos inodoros (hombres/mujeres) con anteaseo común dotado de lavabo.
  - Superficie menor o igual a 100 m²(útiles): dos cuartos de aseo diferenciados (hombres/mujeres) dotados de un inodoro y lavabo (recomendado urinario en el de hombres).
  - Superficie menor o igual a 200 m²(útiles): dos cuartos de aseo diferenciados (hombres/mujeres) dotados de un inodoro, urinario y lavabo el de hombres; y de dos inodoros y dos lavabos el de mujeres.
  - Superficie mayor de 200 m²(útiles): por cada 100 m²(útiles) adicionales se incrementará la dotación con un inodoro y un urinario en el cuarto de aseo para hombres, y con un inodoro y un lavabo en el de mujeres.
* Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente y dosificador de jabón.

* Los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua y de los correspondientes desagües.

Instalaciones de saneamiento.

1.- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.
2.- Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.
3.- Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.
4.- En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.
5.- En garajes es recomendable la instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m² (útiles) de superficie. Cada local contará con un dispositivo separador de grasas que se conectará a la red de evacuación de aguas residuales de la parcela con anterioridad a su vertido exterior.
6.- Cada una de las redes (pluviales y residuales) terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se emplazará, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya (pozo filtrante o instalación similar).

Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

1.- Condiciones generales de las instalaciones.
A.- Instalaciones de ventilación:
Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

* Cada colector servirá a un máximo de siete (7) plantas.
* Los conductos (colectores y conductos individuales) serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán construidos con materiales incombustibles.
* Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm² y los conductos individuales de 150 cm².
* Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
* No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.
* El colector deberá coronarse con un aspirador estático.
* La instalación se adecuará a los condicionantes técnicos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

B.- Instalaciones de evacuación de productos de combustión:

* Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluida la ordenanza de protección de incendios.
* En actuaciones de nueva construcción y reforma integral de edificios preexistentes, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.
* Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.
* Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cumbreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.
* En edificios preexistentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de

evacuación se dispondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores.

* Sin perjuicio de cumplir lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, el patio tendrá como mínimo 3,00 m² de superficie, siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

La ventilación mínima será de 2,00 m².

* La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.
* Para huecos emplazados en el mismo paño dicha distancia será de 0,40 m.
* La distancia entre salidas de humos convergentes y divergentes o paralelas, será de, respectivamente, 3,00 m y 0,60 m.

2.- En locales destinados a usos residenciales:

A.- Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

* Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado anterior.
* Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.
* Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

B.- Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

* Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.
* Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.
* Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

3.- Locales destinados a usos diversos no residenciales:

* Para la disposición de ventilación mecánica se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia. La maquinaria necesaria con ese fin, incluida la de, en su caso, climatización, se deberá situar en el interior del local.
* En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para la ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm² por cada 200 m²(t) de local.
* Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.
* En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.
* Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm². Dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.
* Las ventanas podrán ser practicables y ser utilizadas como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza la no transmisión y/o emisión de ruidos y olores al

exterior, así como su utilización, en todo caso y con ese fin, fuera de las horas de actividad.

* En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de ventilación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

4.- Locales de garaje:

Se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Control de vibraciones y ruidos.

1.- Anclaje de elementos que produzcan ruidos y vibraciones:

* En las parcelas de uso residencial se deberá garantizar que la inmisión en los locales contiguos o próximos y en las viviendas del edificio de los ruidos y vibraciones de todo tipo que se produzcan en un determinado local, no supere los niveles establecidos por las disposiciones normativas vigentes.
* La instalación y anclaje sobre la estructura del edificio de los elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones (aparatos elevadores, instalaciones de climatización, instalaciones de distribución y evacuación de aguas, instalaciones de transformación de energía eléctrica, maquinaria industrial y otros) deberá resolverse con los dispositivos de amortiguación y corrección necesarios. En el correspondiente objeto de licencia municipal, se deberá justificar técnicamente la suficiencia de esos dispositivos, a los efectos del cumplimiento de las disposiciones citadas.
* Las instalaciones de circulación de fluidos en régimen forzado (distribución y evacuación de agua, ventilación, climatización, aire comprimido y otros) dispondrán de dispositivos antivibratorios.
* La conexión de los equipos de presión a conductos o tuberías, el anclaje de los primeros a la red (y si es necesario de la totalidad de la misma), y el paso de los conductos a través de elementos de fábrica, se realizará mediante dispositivos elásticos que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones a la estructura del edificio.

2.- Aislamiento de los locales frente a la emisión de ruidos y vibraciones:

* Los locales en los que se alojen actividades o elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones deberán aislarse (incluyendo los orificios y mecanismos de ventilación del local, tanto en invierno como en verano) con los elementos insonorizantes y antivibratorios necesarios, de tal forma que la emisión de los mismos al exterior o al interior de los locales contiguos o próximos, no supere los niveles establecidos por la normativa general vigente.
  Con ese fin, los locales citados dispondrán, si fuese necesario, de un sistema de aireación forzada que permita el cierre total de los huecos al exterior durante el funcionamiento de la actividad o de los elementos que producen los ruidos o vibraciones.
  Sin embargo, cuando el foco emisor del ruido sea un elemento puntual, el aislamiento exigido podrá limitarse a dicho foco emisor, si con ello se cumplimentan los niveles máximos de emisión autorizados.
* Con carácter general, en el caso de que la emisión de ruidos en un local contiguo a aquel en el que los mismos se producen, supere los niveles establecidos en la normativa vigente, corresponderá a este último la obligación de incrementar el aislamiento o de reducir la emisión de ruidos para que la inmisión en el local contiguo se sitúe en los niveles autorizados.
* Todas las actividades cuyo funcionamiento produzca o pueda producir con los huecos al exterior abiertos, niveles de emisión de ruidos por encima de lo establecido (entre ellas se considerarán en todo caso las de hostelería y recreativas) se deberán desarrollar con las puertas y ventanas cerradas, y, a tal efecto, dispondrán de un vestíbulo de acceso estanco, con la suficiente capacidad de absorción acústica y doble sistema de puertas.
  Ambos conjuntos de puertas se dotarán de muelles de retención, al objeto de garantizar que solo una de ellas permanece abierta en cualquier momento, y se situarán, preferentemente, en planos ortogonales.

- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 27.- Condiciones de seguridad de las edificaciones

Condiciones generales.

En las parcelas residenciales se aplicarán las condiciones de seguridad establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido, en particular, el Código Técnico de la Edificación.
Esas condiciones serán de aplicación prevalente en los casos en los que sean más restrictivas y/o conlleven niveles de exigencia mayores que las contenidas en estas Normas Urbanísticas.
Asimismo se aplicarán con carácter complementario las condiciones establecidas en las disposiciones reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial.

Protección de huecos.

Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 1,00 m ó de 1,10 m de altura mínima en función del desnivel que protejan.
Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 0,10 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Salidas a tejados y cubiertas.

Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado. Sus dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.
Dicha salida se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.
Cuando esa salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

- CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 28.- Condiciones de tratamiento de las edificaciones

En las parcelas afectadas por la servidumbre de protección marítima terrestre, los cerramientos se construirán acordes con el artículo 44 punto 3 del vigente Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley de Costas.

Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

1.- Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas. Se utilizarán preferentemente los materiales habituales en el entorno, con el objetivo de adaptarse al medio.

2.- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio (se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas; y en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes) se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.
Sin embargo, el Ayuntamiento podrá dispensar del cumplimiento de esa obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.
Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición

singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea, manteniendo los colores y tonos originales. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos (por ejemplo, a los elementos pertenecientes a una sola vivienda) en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

4.- No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni redes de distribución de instalaciones, salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.
En casos extraordinarios y/o debidamente justificados, en los que o no exista otra alternativa factible o la planteada se considere idónea, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

Tratamiento de cubiertas.

1.- Se prohíben expresamente las soluciones de cubiertas amansardadas.
2.- En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares.
3.- Los espacios habilitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio deberán quedar, en la medida de lo posible, integrados en el interior de los faldones de cubierta si ésta se hace inclinada o, en otro caso, ser objeto de un tratamiento arquitectónico de correcto acabado acorde con el edificio.

Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros, incluso en los casos de eventual provisionalidad, deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forman parte.

Tratamiento de los tendederos**.**

Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que estos existan, o en espacios bajo cubierta, siempre que fuese posible habilitarlos en los mismos.
Si las soluciones anteriores no fuesen viables, se dispondrán en fachada. En este caso se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior, y su diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Tratamiento de fachadas en plantas bajas.

1.- Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edifico, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiendo corresponderse dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.
Esos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio.
Para su modificación se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad del tratamiento se mantienen.

2.- En el caso de reforma o habilitación de locales en edificaciones consolidadas, deberán, como norma general, respetarse las reglas anteriores, adecuando el tratamiento de la fachada a lo preexistente.

3.- El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.
4.- Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Rótulos y anuncios luminosos.

1.- Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja se desarrollarán paralelamente a la superficie de la fachada, con un saliente máximo de 10 cm., estarán situados al menos a 2,50 m sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.
Su desarrollo longitudinal y su colocación se adecuarán a las determinaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

2.- No se autoriza su implantación en la fachada de las plantas altas del edificio.

3.- Las cajas de persianas que se puedan instalar en los huecos de cualquier planta, no sobresaldrán de la superficie de fachada.
Esas cajas se colocarán en condiciones de concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Separaciones y cierres de fincas.

1.- Los elementos de separación de las fincas, incluidos los cierres que las limiten con el espacio público, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro (altura mínima 0,50 m) y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,20 m cuando limite con el espacio público.

2.- Las citadas alturas se contabilizarán del modo siguiente:
* En los elementos de separación con otras fincas privadas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
* En los cierres lindantes con el espacio público, desde la rasante de éste. En los casos en que el nivel del terreno de la parcela se sitúe por encima del espacio público, se tomará como referencia el nivel de la parcela.

3.- Los muros deberán terminarse con piedra natural o ladrillo cara vista. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados y las de bloques de hormigón vistos. El Ayuntamiento, previo informe favorable de los técnicos municipales, podrá admitir otros tratamientos alternativos.

4.- Los cierres podrán asimismo realizarse con elementos de vegetación continuos (boj, etc.), manteniéndose las mismas limitaciones de altura. Podrá incorporarse al cierre arbolado de mayor porte, siempre que la distancia entre cada unidad sea mayor de 5,00 m, y en cualquier caso no dé lugar a un cierre impermeable a la visión por encima de las alturas previstas.

Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante**.**

1.- Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.).

2.- Sólo se admitirán en ellos construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalen en las Normas Particulares de este Plan General. Tratándose de ese tipo de construcciones, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento, colores y formas que se adapten mejor al entorno.

- CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO

Artículo 29.- Régimen básico

1.- Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado y/o patrimonial en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.
2.- Dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público titularidad de la Administración.

Artículo 30.- Cesiones a dominio público

Se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios que se precisan en las Normas Particulares para los A.I.U., así como las que pudiera establecer el planeamiento que se tramite en desarrollo del presente Plan General.

En los casos de nueva edificación dicha cesión tendrá lugar, asimismo como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización.

Artículo 31.- Condiciones relativas al ejercicio de las servidumbres de uso público

1.- Se formalizarán en cada caso, a favor del Ayuntamiento de Orio, los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios resultantes del planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.
2.- Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia resultantes del planeamiento urbanístico sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción. En los terrenos afectados por las mismas no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.
3.- Los criterios anteriores serán de aplicación, asimismo, en las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aun cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el correspondiente planeamiento urbanístico.
4.- En las parcelas y/o terrenos afectados por las citadas servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el abono de las obras y los costes de mantenimiento de:

* El alumbrado público, excluidos los relacionados con los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de esos terrenos.
* Los acabados superficiales hasta las telas asfálticas, sin incluir éstas.
* Los revestimientos, con excepción de los de las fachadas de locales y techos.

Corresponderá asimismo al Ayuntamiento, o a las correspondientes compañías suministradoras de servicios, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

A su vez, en esos terrenos correrá a cargo de sus propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 32.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas

1.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.
2.- Siempre que por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 32.- Servidumbres entre parcelas

1.- Condiciones generales.
Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de las mismas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanan del planeamiento.
2.- Servidumbre de paso de alcantarillado.
Los propietarios de aquellas parcelas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otros pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias, y resarciendo al propietario afectado el importe de los gastos que se originen.
3.- Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes.
En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de cimentación de las mismas podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.
A esos efectos, se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.
4.- Servidumbres de acceso a garajes.
En los casos señalados expresamente en el planeamiento vigente, los accesos a los garajes de las parcelas de uso residencial, así como, en su caso, el viario interior de los mismos (y la propia parcela, si los garajes no hubiesen sido construidos) quedarán sometidos a las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a los garajes de las parcelas colindantes.
5.- Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento de regulación de, entre otros extremos:

* El uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio.
* Las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción de un patio mancomunado después de tener conocimiento oficial del contenido y de la formalización de ese reglamento.
Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.
El cumplimiento del conjunto de los requisitos anteriores deberá ser acreditado previamente al otorgamiento de la licencia de primera utilización de la o las edificaciones afectadas.

Artículo 33.- Vinculaciones obligatorias de dominio

En todas las tipologías de parcelas residenciales, no se admitirán en ningún caso segregaciones de los espacios y locales que a continuación se señalan:

- Los espacios bajo cubierta (BC) no computados a los efectos del aprovechamiento edificatorio, no podrán registrarse en ningún caso como elementos de propiedad independientes. Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.
- Los espacios libres de uso privado anejos a las parcelas residenciales, quedarán vinculados a las viviendas del edificio o a los locales de planta baja.

3.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 35.- Condiciones de edificación

1.- En los ámbitos clasificados como suelo urbano y para los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada, las condiciones de edificación de las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios (alineaciones; tipología de edificación; niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado; edificabilidad y volumetria; etc.) serán las determinadas en las Normas Urbanísticas Particulares del dichos ámbitos.

Artículo 36.- Alcance de la calificación de equipamiento comunitario y compatibilidad de usos

1.- El régimen de uso de las citadas parcelas será el establecido en cada caso, bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

2.- En los supuestos calificados como «de reserva para equipamiento público», el Ayuntamiento, a raíz de los programas que al efecto elabore, determinará el destino concreto de la parcela, siempre dentro de los usos de equipamiento comunitario, que se desarrollarán de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

3.- Aun cuando tuvieran asignado un destino específico, las parcelas de tipología “g.00 Equipamiento comunitario” podrán dedicarse parcialmente o en su totalidad a otros usos también equipamentales y de titularidad pública, siempre que el Ayuntamiento así lo acuerde en base a los programas de racionalización de servicios municipales que pueda elaborar.

4.- En el supuesto de parcelas destinadas a usos de equipamiento de titularidad privada, el uso concreto asignado a las mismas podrá ser sustituido o simultaneado con los usos de equipamiento alternativos especificados bien en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizada, previa autorización municipal, que será otorgada siempre que concurran circunstancias acreditadas que justifiquen la necesidad de alterar el régimen de uso inicialmente otorgado y se cumplan las condiciones urbanísticas previstas al efecto tanto en estas Normas Urbanísticas Generales como en las citadas Normas Urbanísticas Particulares en relación con los nuevos usos que se pretendan implantar.

Artículo 37.- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones

Las edificaciones previstas en las referidas parcelas deberán cumplir los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general de aplicación en cada caso y vigente en el momento de su proyección y construcción.

IV.- **RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

1.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

A.- Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C.- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

D.- Proyectos de obras de urbanización complementarios de los proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.

2.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado “1.A”.

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

3.- Con carácter general, los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, de proyectos de obras de urbanización mencionados bien en el apartado “1.B”, bien en el “1.D”

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras de urbanización vinculadas a ese tipo de actuaciones podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

4.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado “1.B”.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

5.- Los obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado “1”.

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado “1.C” podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada

y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

Contenido material y documental mínimo de los proyectos de obras de urbanización.

1.- Con carácter general los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad y de supresión de barreras urbanísticas, como en el planeamiento urbanístico.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

2.- Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes:

* Los exigidos en este Plan General tanto en lo referente a la calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización, así como los establecidos por la normativa sectorial correspondiente.
* Reproducción de los planos de ordenación, red viaria y esquemas de servicios del presente documento o del planeamiento que lo desarrolle, y que el proyecto tienda a ejecutar.
* Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de los condicionantes y exigencias establecidos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas, con una descripción de las medidas adoptadas al respecto.

3.- Aplicación de criterios de sostenibilidad descritos en la Memoria de este Plan. Entre los mismos, caben destacar los siguientes:

* Se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
* En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.
* Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.
* Los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables incluirán, además, un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:
  - Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.
  - Actuaciones a realizar en el ámbito afectado para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces; limitación de las áreas

pavimentables; minimización de las afecciones a las masas arboladas de interés naturalístico; descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico; etc.

Asimismo, justificarán debidamente:

- La existencia de la dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona.
- La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de los restantes ámbitos aptos para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se deberán instalar nuevos sistemas de depuración autónomos.
- La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.
- La potenciación y diseño de líneas de transporte público del municipio hasta esos nuevos ámbitos y la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.

1.- Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el anterior artículo 129 podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

- La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,
- La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.
- La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que este mismo lo posibilite.

3.- En lo referente al sistema general y local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado, no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto, y en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

V.- DISPOSICION ADICIONAL

En caso de discrepancia entre las normas urbanísticas generales y las normas urbanísticas particulares, prevalecerán las disposiciones establecidas en las normas urbanísticas particulares.

En todo lo no establecido en las presentes normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas generales del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orio.

3.2.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁMBITO URBANÍSTICO DIKE-KOFRADIA

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se planifica un ámbito discontinuo formado por dos sub-ámbitos de suelo urbano no consolidado, ya existentes en el vigente planeamiento y no colindantes entre sí:

- KOFRADIA: Anteriormente Manzana G, Parcela 10 del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (PERCHO) situado en la zona portuaria del río Oria, linda al Norte con Kaia kalea teniendo en frente la fábrica de muebles y edificio Leunda, con el dominio público Portuario tanto al Sur (muelle del puerto de Orio) como al Oeste (espacio donde se ubicó la antigua fábrica de hielo hacia el edificio Itsas Etxea), y al Este con suelo libre de uso y dominio público y Kaia kalea junto a la ubicación de los Talleres Aróstegi.

- DIKE: En las inmediaciones de la ría del Oria, mantiene la delimitación vigente en el Plan Especial del Área 14-DIKE y limita al Norte con el Sistema General de Comunicaciones conformado por la travesía urbana de la carretera N-634 (Aita Lertxundi Kalea), al Sur con el río Oria, al Este con la finca ocupada por la empresa Nueva Cerámica de Orio incluida en el Area 15.-C. Arocena y al Oeste con los suelos urbanos consolidados del Area 5, Aramendi Toki-Alai.

Tiene una superficie total de 21.027,00 m^2 de los que 840 m^2 corresponden al subámbito KOFRADIA y 20.187 m^2 al sub-ámbito DIKE.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Las estipulaciones del Convenio de planificación y gestión suscrito entre la Junta de Concertación de Dike, la Cofradía de Pescadores de Orio y el Ayuntamiento de Orio para el ámbito DIKE-KOFRADIA, configuran las determinaciones fundamentales de la Modificación Puntual de planeamiento:

- En KOFRADIA:

  - Ordenar un nuevo solar para equipamiento (SL) coordinando la relación entre las diferentes competencias y afecciones que permita la ejecución de un nuevo edificio en la ubicación de la Kofradía, tras la demolición del actual edificio a cargo de los propietarios del ámbito en cumplimiento del Convenio suscrito, con nuevas alineaciones fuera del sistema general portuario y haciendo posible la apertura al tráfico rodado de Kaia kalea en su parte posterior.
  - El destino del nuevo solar será el de equipamiento público (sistema local) y/o privado, con la perspectiva de encajar usos que sean compatibles con la normativa de Costas. De sus 2.000 m^2(t) edificables, unos 1.500 m^2(t) serán a cargo de los propietarios del ámbito como cesión gratuita al Ayuntamiento, computando como estándares urbanísticos de otras dotaciones de la red de sistemas locales, y 500 m2(t) de edificabilidad urbanística bruta para uso de equipamiento privado destinados a Kofradía y a su cargo, para la reubicación de su local social, a los que se aplicarán las cesiones legales correspondientes.
  - El nuevo edificio deberá seguir siendo una referencia urbana en el entorno urbano y hacia la ría considerando su situación, significado y representatividad tanto en el paisaje urbano como en la fachada marítima de Orio.
  - Deberá contribuir a dotar de contenidos y servicios vinculados a la historia, tradición y sentir del pueblo de Orio, entre los que están los relacionados a la pesca y remo, y aquellos otros que sirvan para la puesta en valor del sector pesquero y de su actividad en una ubicación inmejorable en su relación con la Ría, con el Casco urbano y con su puerto fluvial.

- Los usos propuestos están dentro de las estrategias establecidas en Itsas Garapen, FLAG.
- La nueva edificación se ejecutará de manera coordinada con la renovación de las infraestructuras de servicio en obra subterránea.

- En DIKE:

  - Se establece una edificabilidad urbanística residencial bruta de 24.000 m^2(t), de los cuales Kofradía mantiene sus derechos de 2.570 m^2(t) en vivienda libre a adjudicar en DIKE y el resto de propietarios incrementan en 7.567 m^2(t), pasando de 13.863 m^2(t) a 21.430 m^2(t), en línea con la tesis de la ciudad compacta amparada por la Ley del Suelo y los propios criterios generales del PGOU de Orio en revisión.
  - Vinculación de, como mínimo, un 20% sobre el incremento de las viviendas proyectadas al régimen de protección oficial y otro 20% tasadas.
  - Se establece una edificabilidad urbanística bruta para uso Terciario/Comercial de 3.000 m^2(t).
  - Ubicación junto a los sistemas generales existentes consolidados en este ámbito de los nuevos espacios libres de la red de sistemas generales adscritos para el cumplimiento de los estándares dotacionales por el incremento residencial en DIKE-KOFRADIA. Mejora de la transición de la nueva ordenación con la travesía urbana de Aita Lertxundi kalea mediante una acera y una zona arbolada y creación de un amplio espacio libre central entre las líneas de edificación, conectado y abierto hacia el borde de la ría.
  - Se adopta en DIKE la cota de rasante +6,00 correspondiente a la que dispone el tramo central de Aita Lertxundi kalea respecto a DIKE para evitar la inundabilidad, reducir los movimientos de tierra para la construcción de aparcamientos bajo rasante y poder formalizar una estructura urbana mediante gradas ajardinadas orientadas al Sur, a las vistas y junto al inicio del paseo peatonal de la ría.
  - Creación de una zona de equipamiento socio cultural, como sistema local, emplazado en el espacio central de la ordenación.
  - La accesibilidad se estructura mediante una calle principal arbolada y con aparcamientos a ambos lados que aglutine los usos Terciarios/Comerciales y de Equipamiento. Se reduce a los extremos Este y Oeste del ámbito los accesos a los parking subterráneos mancomunados, públicos y privados, junto a los accesos principales al ámbito desde Aita Lertxundi Kalea, similares a los planteados en el vigente Plan Especial de Ordenación Urbana.
  - Supresión de los edificios y usos incompatibles con la ordenación propuesta.
  - Ordenación de una línea edificada entre la calle principal y Aita Lertxundi que sirva como pantalla acústica de los espacios públicos hacia la ría.
  - Coordinación de la ordenación con los ámbitos colindantes edificados (“5. Aramendi Toki-Alai), y previsión de elementos de coordinación viaria y de espacios libres con la futura ordenación en el ámbito 15- C. Arocena.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1. Superficie NO DESTINADA A SISTEMAS GENERALES

A. Zona de Uso Residencial: 13.897,01 m²

..... - KOFRADIA: 0 m²
..... - DIKE: 13.897,01 m²

- Condiciones generales de edificación:
  a) Edificabilidad urbanística:

  * Sobre rasante: 27.000 m²(t).

  * Bajo rasante: 13.089,98 m²(t)

La edificabilidad prevista bajo rasante es la obtenida por su definición geométrica en la ordenación y asociada a dos plantas bajo rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Sobre rasante:

Los parámetros reguladores de la forma (altura, número de plantas, etc.) de la edificación autorizada en el ámbito son los establecidos en los planos III-Planos de ordenación y parámetros por planta (nº 01 a 09)

* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas en los planos III-Planos de ordenación y parámetros por planta.

- Condiciones generales de uso:

  * Edificabilidad urbanística destinada a uso residencial: 24.000,00 m²(t).

  * Edificabilidad residencial Protegida:
    La existente aumentada en un 20% VPO y 20% Vivienda Tasada sobre el incremento de edificabilidad residencial de 7.567 m²(t)

    - Viviendas de Protección Oficial (VPO) régimen general: 3.898,00 m²(t)
    - Viviendas Tasadas: 1.513,50 m²(t)

  * Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, destinada a otros usos (terciarios…) autorizados en la zona global de tipología "A": 3.000,00m²(t)

  * Complementariamente, el régimen de uso es el establecido, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología "A. Residencial de densidad media".

G. Zona de Equipamiento Comunitario: 665,00 m²

..... - KOFRADIA: 665,00 m²
..... - DIKE: 0,00 m²

- Condiciones generales de edificación:
  a) Edificabilidad urbanística:

  * Sobre rasante: 500,00 m²(t).

  * Bajo rasante: 665,00 m²(t)

La edificabilidad prevista bajo rasante es la obtenida por su definición geométrica en la ordenación y asociada a una planta bajo rasante.

  b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

  * Sobre rasante:

    - Ocupación máxima en planta baja sobre rasante: 513 m²
    - Superficie máxima edificable sobre rasante 2.000 m²(t), 1.500 m²(t) dotacional para equipamiento público de cesión construido por los propietarios del ámbito para cumplimiento de estándares de otras dotaciones de la red de sistemas locales y 500 m²(t) dotacional, equipamiento privado para local social de la Kofradía.
    - La alineación delantera quedará fuera del dominio marítimo terrestre y del dominio público portuario, siendo éste último el que marque las alineaciones Sur y Oeste del nuevo solar.
    - Se prohíben los vuelos sobre el dominio público portuario al Sur que da frente a la ría, permitiéndose en la fachada lateral Oeste y fachada Norte hasta un máximo de 3,5 m.
    - La alineación trasera en Planta Baja permitirá la apertura de la calle posterior al tráfico rodado siendo paralela, a 11m. de la alineación de kaia kalea nº 2 y 3 y definitiva de la nº 5.
    - Sección máxima : Planta Sótano + Planta Baja + 3 Plantas Altas
    - Altura máxima de alero 15,50 m.
    - Altura máxima de suelo PB a suelo P1ª: 5,00 m
    - Alturas máxima en plantas elevadas de suelo a suelo: 3,50 m
    - Cubierta plana o mixta (cubierta plana y cubierta inclinada)
    - El edificio podrá tener acceso peatonal y de carga y descarga, aunque no exclusiva, por la zona de dominio público portuario que da frente a la ría.
    - En caso de construirse garaje en subsuelo, se permitirá ejecutar la rampa de acceso al mismo sobre el dominio público portuario en la fachada lateral Oeste del edificio, previo otorgamiento de la correspondiente concesión administrativa al Ayuntamiento.

Los parámetros reguladores de la forma (alineaciones por planta, vuelos, secciones etc.) de la edificación autorizada en el ámbito son los establecidos en el plano III.01-Kofradía.Ordenación y parámetros por planta. Sección.

  * Bajo rasante:
    - Superficie del nuevo solar 665 m2.

Se autoriza la construcción de una planta bajo rasante en las condiciones establecidas en el plano III.01-Kofradía.Ordenación y parámetros por planta. Sección.

- Condiciones generales de uso:

* Se plantea el Uso de Equipamiento privado y/o Público:
  - Edificabilidad urbanística destinada a uso Equipamiento Comunitario Privado: 500,00 m²(t).

  - Edificabilidad física destinada a uso Equipamiento Comunitario Público: 1.500,00 m²(t).

* El edificio al estar afectado por la servidumbre de protección de la Ley de Costas, tiene la supuesta limitación de usos.
* Los Usos propuestos serán de interés general, con beneficiario colectivo, y compatibles con las líneas estratégicas de Itsas Garapen Elkartea, FLAG, para impulsar la diversificación del sector pesquero y acuícola, así como de los municipios pesqueros.

* Usos autorizados en Plantas Sobre Rasante
  - Equipamiento dotacional privado: los propios vinculados a la actividad de la Cofradía de Pescadores (oficinas, salas de reunión y exposiciones, bar restaurante, etc.).

Usos permitidos: Administrativo, Comercial, Cultural, Docente, Recreativo, Sanitario…

  - Equipamiento dotacional público: Administración de Servicio Público.

Usos permitidos: Administrativo, Comercial, Cultural, Docente, Recreativo, Sanitario…

* Usos autorizados en Plantas Bajo Rasante:
  - Aparcamiento e instalaciones bajo rasante

* USOS PROHIBIDOS:
  - Todos los demás, en especial el Residencial, tanto vivienda como residencia comunitaria, y el Industrial.

* Complementariamente, el régimen de uso es el establecido, con carácter general, en este Plan para las zonas globales de tipología "G. Equipamiento Comunitario".

1.2. Superficie DESTINADA A SISTEMAS GENERALES

E. Sistema General de Comunicaciones: 916,15 m²

..... E.1 – Red Viaria (SG): 916,15 m²
.....
..... - KOFRADIA: 0,00 m²
- DIKE: 916,15 m2. Parte de Aita Lertxundi Kalea incluida en el ámbito, según superficie aportada en la reparcelación no tramitada del ámbito 14-DIKE.

* Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas en las "Normas Urbanísticas Generales" de esta Modificación de Plan General.

.....E.2 – Zona Portuaria (SG): 175 m²

- KOFRADIA: 175,00 m², correspondiente a la superficie del porche del viejo edificio de la Kofradía, incluido en el dominio portuario.
.....- DIKE: 0,00 m2

* Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas en las "Normas Urbanísticas Generales" de esta Modificación de Plan General.

F. Sistema General de Espacios Libres

.....F.1 – Espacios Libres Urbanos (SG): 5.373,84 m^2

..... - KOFRADIA: 0,00 m^2

- DIKE: 5.373,84 m2, de los cuales 3.281,70m^2 existen en el planeamiento vigente y 2.092,13 m^2 corresponden al aumento planteado por el incremento en la edificabilidad residencial.

* Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona global son las establecidas en las "Normas Urbanísticas Generales" de esta Modificación de Plan General.

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito, tanto en DIKE como en KOFRADIA, se clasifican como suelo urbano no consolidado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Esta Modificación de Plan General incluye las determinaciones de la ordenación estructural y las determinaciones de la ordenación pormenorizada, sin precisar de Plan Especial posterior.

4.- Régimen general de programación.

Se prevén 3 etapas para la ejecución de la actuación. Las dos primeras en DIKE:

- La Etapa -1 con la calle central y sus accesos incluyendo los suelos y parcelas al Sur, hacia la ría.
- La Etapa-2 comprende los suelos situados al Norte de la calle central. Esto permitirá que los residentes en las edificaciones existentes puedan continuar en sus viviendas hasta la construcción de la primera fase para su realojo.
- La Etapa-3 corresponde a la KOFRADIA. No obstante, si se considerase oportuno, se podrán ejecutar simultáneamente.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

a.2.Parcelas Residenciales Comunes: 6.498,87 m2

- KOFRADIA: 0,00 m^2
- DIKE: 6.498,87 m2

a.2.VPO - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: 1.047,61 m2

a.2.TAS - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas Tasadas: 337,88 m^2

a.2.VL - Parcelas Residenciales Comunes Viviendas de Promoción Libre: 5.113,38 m^2

En KOFRADIA no se plantean parcelas con este uso.
En DIKE se ordenan 11 parcelas divisibles (a definir en el proyecto de reparcelación) de las cuales 4 son de vivienda protegida (3 para VPO y 1 para Vivienda Tasada) y 7 de vivienda de promoción libre.

e.1. Red Viaria (SG/SL): 4.860,78 m2

- KOFRADIA: 0,00 m^2

- DIKE: 4.860,78 m^2

..... **e.1-2.CI/SG** - Carretera Interurbana (S.G.): 916,15 m2
..... **e.1-3.VU/SL** - Vías Urbanas, Aceras y Carriles-Bici (S.L.): 1.852,87 m^2
..... **e.1-4.G** - Parcelas de Garaje: 2.091,76 m^2

En KOFRADIA no hay este uso dentro del ámbito.
En DIKE distinguiremos entre:

- La carretera interurbana (SG): franja al Norte ocupada por Aita Lertxundi kalea, travesía urbana de la carretera N-634 incluido en el sistema general de comunicaciones (sistema general consolidado)
- Vías urbanas, aceras y carriles bici (SL): Calle principal estructuradora de la accesibilidad del ámbito.
- Parcelas de garaje: Se ordenan 3 parcelas con uso de garaje de construcción mancomunada con el resto de los garajes bajo rasante en parcelas privadas.
  - La parcela de dominio y uso público e.1-4.G-1/SL de 836,94 m2 de ocupación y de dos plantas bajo rasante de sección, es para garaje público dotacional como cesión en techo construido para el cómputo de estándares de Sistemas Locales. Por su forma trapezoidal, se plantea adecuada para la construcción de las rampas de comunicación entre el primer y el segundo sótano y tendrá una capacidad en torno a 50 plazas.
  - La parcela de dominio y uso público e.1-4.G-2/SL de 1.078,65 m^2 de ocupación, se plantea como posible construcción de garaje público si el Ayuntamiento lo estima oportuno y a su cargo y, por tanto, no se computa a los efectos de superficie dotacional para cumplimiento de estándares. Se estima una capacidad total de 90 plazas en dos plantas bajo rasante.
  - La parcela de dominio privado e.1-4.G-3 de 176,17m2 de ocupación, cumple la función de acceso común a todas las parcelas con garaje a las que da servicio.

e.2. Subzona Portuaria (SG): 175,00 m^2

- KOFRADIA: 175,00m^2
  e.2.P/SG – Subzona Portuaria (S.G.): 175,00 m^2

- DIKE: 00,00 m2

Se limita a KOFRADIA con una superficie de 175 m2 y corresponde a los suelos anteriormente ocupados por el porche del viejo edificio de la Kofradia, ya demolido.

f. Espacios Libres Urbanos (SG/SL): 7.383,69 m^2

- KOFRADIA: 0,00 m^2

.....

- DIKE: 7.683,69 m^2
  f.1.EL/SG - Espacios Libres Urbanos (SG): 5.373,84 m2
  f.1.ELU/SL - Espacios Libres Urbanos (SL): 2.309,85 m2

Se concentran en DIKE, junto a la edificabilidad residencial. Son de titularidad pública, tanto para sistemas Generales como para Locales, ocupando el 38,06% de la superficie en DIKE.

- f.1- Espacios Libres Urbanos de la Red de Sistemas Generales- (f.1.EL/SG)
  - o Una zona (f.1.EL/SG-1) consolidada del vigente planeamiento al Sur del ámbito, junto a la ría, en dominio marítimo terrestre y con una superficie de 3.281,70 m2.
  - o Dos nuevas zonas adscritas a la nueva ordenación como aumento de estándares por el incremento de la edificabilidad residencial. Una al Norte del ámbito (f.1.EL/SG-3) de 969,20 m2, junto al Sistema General de Comunicaciones de Aita Lertxundi kalea, para permitir el paso peatonal inexistente actualmente y la plantación de arbolado que minimice el efecto de travesía urbana (N-634) de dicho vial. La otra al Sur, a cota superior, anexa al espacio libre consolidado junto a la ría, ampliándolo en 1.122,93m2 (f.1.EL/SG-2).

- f.1- Espacios Libres Urbanos de la Red de Sistemas Locales- (f.1.ELU/SL)
  - o La rasante de planta baja de las dos parcelas públicas de garaje (f1.ELU-1 (SL) y f1.ELU-2 (SL)) al Sur en torno a la edificación residencial y dando frente a la ría, con una superficie conjunta de 1.915,59 m2 generando, junto a los espacios libres de la red de sistemas generales el principal espacio libre de la ordenación, planteado a dos alturas de rasante, y con una superficie total de 6.320,22 m2, el 31,31% de todo DIKE.
  - o El área peatonal la antepuerta Norte de la dotación pública situada en la zona central de la calle principal, f1.ELU-3 (SL), de 211,00 m2.
  - o El área peatonal que articula la entrada al soportal lateral Oeste de acceso al espacio libre principal de la ordenación (f1.ELU-4 (SL) de 183,24 m2.

g. Parcelas De Equipamiento Comunitario: 1.808,66 m^2

- o KOFRADIA: 665,00 m^2
  g.EC- Parcela de Equipamiento Comunitario: 665,00 m^2

.....

- o DIKE: 1.143,66 m^2
  g.EC- Parcela de Equipamiento Comunitario: 1.143,66 m^2

En KOFRADIA el nuevo edificio está regulado por las condiciones establecidas en el punto III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

En DIKE se ordena una Parcela de Equipamiento Comunitario (g.EC) de 1.143,66 m2 con la posibilidad de edificar un equipamiento público con una propuesta de sección constituida por 2 sótanos más Planta Baja y Primera sobre rasante en las condiciones establecidas en los planos III-Planos de ordenación y parámetros por planta (nº 01 a 09)

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad física total sobre rasante del ámbito discontinuo es de 31.210 m2(t) y bajo rasante es de 19.873,50 m^2(t).

En KOFRADIA

Sobre rasante se materializan 2.000,00 m2(t)

- 1.500,00 m2(t) en equipamiento público (SL)
- 500,00 m2(t) de edificabilidad urbanística en equipamiento privado

Bajo rasante

- 665,00 m^2(t) de edificabilidad urbanística en una planta de sótano

En DIKE

Sobre rasante se materializan 29.210,00 m2(t)

- 1.500,00 m2(t) en equipamiento público (SL) en parcela de equipamiento.

- 710,00 m2(t) en equipamiento público (SL) en la parcela residencial a.2.VL-5
- 27.000,00 m2(t) de edificabilidad urbanística de los cuales 24.000,00 m2(t) de uso residencial y 3.000,00 m2(t) de uso Terciario/Comercial

Bajo rasante se materializan 19.208,50 m2(t)

- 6.118,50 m^2(t) en 3 parcelas públicas en dos plantas de sótano
- 13.090,00 m^2(t) de edificabilidad urbanística en dos plantas de sótano de parcelas privadas

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

* Sobre rasante:

- Edificaciones alineadas a ambos lados del nuevo vial principal:

. Número de plantas: P.B. + IV P. Altas + Ático
. Altura máxima a alero (horizontal bajo ático): 16,80 m.
. Altura máxima a alero ático: 19,60 m.

- Edificaciones VPO en el extremo Oeste y Tasada en el extremo Este del nuevo vial principal:

. Número de plantas: Se permite, como excepción, P.B. + V P. Altas para generar referencias urbanas de acceso al vial principal
. Altura máxima a alero (horizontal bajo ático): 19,95 m.

- Edificaciones proyectadas perpendiculares al río:

. Número de plantas: P.B. + III P. Altas + Ático
. Altura máxima a alero horizontal: 13,65 m. (tomando como referencia para todas las fachadas del edificio la rasante del espacio público principal)

* Bajo rasante:

Se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante en cada una de las subzonas ordenadas, en las condiciones establecidas en el documento "Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

Se consolidan, en todo caso, las condiciones establecidas en los planos III-Planos de ordenación y parámetros por planta (nº 01 a 09)

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

* Las condiciones particulares de edificación son las reflejadas en los planos II.02 y II.04

* La ocupación total máxima en planta, sobre rasante, será de 7.067,88 m², desglosados:

En KOFRADIA:

- 513,00 m² de ocupación máxima en Planta Baja del edificio de equipamiento

En DIKE:

- 6.554,88m² de ocupación máxima en Planta Baja en los que está contabilizada la superficie de porche de las edificaciones en altura, además de los 750 m² del edificio en la parcela de equipamiento.

* Se respetará un retiro mínimo de 25,00 m del borde del paseo de la ría hasta la parcela privada de las edificaciones.

* Las edificaciones proyectadas podrán tener una ocupación bajo rasante superior a la prevista sobre rasante, en los términos y alcance expuestos en los planos II.02 y II.04

* Los vuelos máximos a calle se fijan en 1,25 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuándose en las plantas bajas de las edificaciones. Los vuelos máximos hacia el espacio libre público principal al Sur se fijan en 2,50 m. a modo de terraza-solana, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuándose en las plantas bajas de las edificaciones. Dadas sus dimensiones y para favorecer su construcción computarán como vuelo abierto al 25% de su superficie. El porcentaje de vuelos cerrados será, como máximo, el 50%.

* Los aleros de las Plantas Altas tendrán un vuelo máximo similar a los vuelos máximos de plantas inferiores. Serán de 1,25 m. en general, excepto en las fachadas hacia el espacio libre principal, que serán de 2,50 m. Los aleros en ático tendrán un vuelo máximo de 1,50 m.

* La pendiente máxima de la cubierta será a dos aguas y del 35%, siendo a cuatro aguas en los testeros de los bloques paralelos a Aita Lertxundi kalea junto al edificio público, admitiéndose, opcionalmente, terrazas en el bajocubierta, sin que sobresalga ningún elemento de las mismas en la línea de pendiente de la cubierta. También podrán admitirse cubiertas planas en las edificaciones VPO en el extremo Oeste y Tasada en el extremo Este del nuevo vial principal.

E.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

* Las plantas de edificación proyectada bajo rasante se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de los bloques.

* Las superficies cerradas, en planta baja, de los bloques, se destinarán a portales, cuartos de instalaciones comunes o a usos comerciales de oficinas o equipamiento. Los espacios no cerrados se destinarán a porche peatonal de uso público.

* Las plantas de pisos se destinarán a vivienda.

* En los espacios de ático y bajo cubierta se autoriza:
  - El uso de vivienda como vivienda independiente.
  - El uso de trastero anejo a las viviendas.
  - La implantación de instalaciones o servicios comunes de las viviendas.

* Los edificios contarán con una dotación mínima legal de aparcamiento en sótano de 1,4 plazas por cada 100m2(t) de vivienda.

* Los accesos de vehículos se ubicarán según lo establecido en los planos III.01 y III.04. Los accesos de vehículos a las plantas de aparcamiento bajo rasante indicados en los extremos de la ordenación son comunes a todas las parcelas de aparcamiento, públicas y privadas, no permitiéndose más accesos rodados que los planteados para liberar la calle central. Por tanto, el documento de equidistribución planteará las servidumbres necesarias a favor y en contra de cada parcela para permitir su acceso mancomunado

F.- Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones son las establecidas en los planos II.02 y II.04

G.- Las propuestas con incidencia en el dominio público marítimo-terrestre tienen carácter orientativo. Su ocupación requiere, en todo caso, el otorgamiento del correspondiente título habilitante, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes en materia de costas, así como en el documento "Normas Urbanísticas Generales" de este Plan.

Asimismo, las nuevas propuestas que afecten a las zonas de servidumbre de tránsito y protección se ajustarán a lo establecido en esas disposiciones y documento.

2.- Categorización del suelo urbano.

El ámbito discontinuo delimitado mantiene la categorización en ambos sub-ámbitos y se clasifica como suelo urbano en su categoría de no consolidado debido a la renovación y mejora de la urbanización mediante transformación y reordenación urbana, así como por atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Este ámbito está afectado por los condicionantes superpuestos siguientes:

* CS.3. Áreas inundables.
* CS.9. Zonificación acústica.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

No hay ningún elemento o edificación catalogado en este ámbito.

VII.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

* El ámbito constituye una Actuación Integrada configurada en una única Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución, previéndose la gestión privada por el Sistema de Concertación.

* El abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito será considerado como obligación vinculada al desarrollo urbanístico proyectado en él. Esta obligación incluye, entre otros extremos, el abono de la totalidad de los costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, incluidas las conexiones de las infraestructuras internas con las redes exteriores.

* Entre las cargas y gastos de urbanización que los propietarios deberán asumir se incluirá el derribo del edificio de la Kofradía, así como los costos indemnizatorios a abonar a los respectivos propietarios por el valor del vuelo y subsuelo de los otros edificios fuera de ordenación a derribar.

* Los gastos de urbanización comprenderán los costos por la ejecución de las obras de la urbanización general y aquellos correspondientes a las obras de edificación necesarias para formalizar la cesión al Ayuntamiento en techo construido para otras dotaciones de la red de sistemas locales:

  - En la parcela de KOFRADIA el costo de construcción de 1.500 m^2(t) de equipamiento público sobre rasante de los 2.000 m2(t) del edificio, adjudicándose los 500 m2(t) restantes a la Kofradia, que se tendrá que hacer cargo de su costo.
  - En DIKE la construcción de 710 m^2(t) de equipamiento público en la Planta Baja de la parcela a.2.VL-5 y la construcción total de 1.673,88 m2(t) en dos plantas bajo rasante de la parcela de aparcamiento e.1-4.G-1

* El PAU del ámbito DIKE-KOFRADIA recogerá el plazo de ejecución del edificio en KOFRADIA

condicionado por las actuaciones de la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco. Por tanto, el Proyecto de Equidistribución, además de gravar las parcelas resultantes lucrativas con las cargas de urbanización, recogerá las medidas adecuadas para garantizar que si en el plazo máximo de 7 años desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación no ha sido posible edificar el edificio dotacional público en Kofradía, el Ayuntamiento recibirá de la Junta de Concertación los importes del presupuesto estimado de ejecución por contrata, Dirección de obra, seguridad y salud, etc., correspondientes a dicha obra.

* Será requisito para la obtención de la licencia de 1ª ocupación de los diferentes solares consignar o avalar en favor del Ayuntamiento la cuota económica que corresponda al solar en la partida concreta de costeamiento del edificio dotacional en Kofradía.

* Las cargas de urbanización serán asumidas por todos los propietarios en proporción a los derechos adjudicados. La Kofradía participará en las cargas de urbanización del ámbito DIKE-KOFRADIA en proporción su adjudicación según el Proyecto de Equidistribución.

* A la Kofradia se adjudicará en DIKE una edificabilidad sobre rasante de 2.570 m2(t) de vivienda libre, más la edificabilidad correspondiente bajo rasante para usos de aparcamiento y auxiliares, además de los 500 m2(t) de equipamiento privado en KOFRADIA. El resto de propietarios del ámbito discontinuo, incluido el Ayuntamiento en su calidad de titular de derechos patrimoniales, participará en la equidistribución de derechos urbanísticos con la adjudicación de su parte proporcional de los aprovechamientos tras la deducción de los asignados a Kofradia.

* Se aplicará la cesión del 15% de edificabilidad urbanística ponderada urbanizada en favor del Ayuntamiento. La cesión se podrá efectuar bien en especie o bien mediante compensación económica sustitutoria.

* En el supuesto de que, con anterioridad a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito, el Ayuntamiento estimase necesario construir parte o la totalidad de la red viaria o de las redes generales de servicio, obras que corresponden a las obligaciones de urbanización de este Área, mediante acuerdo previo y definición de las actuaciones podrá obtener, por cesión gratuita, el suelo previsto para tales obras y los particulares afectados conservarán sus derechos edificatorios. Una vez que disponga de los terrenos, el Ayuntamiento ejecutará a su costa las obras. Los particulares privados, en el momento de promover la construcción de este Área, reembolsarán al Ayuntamiento aquellos gastos de urbanización efectuados correspondientes al ámbito, actualizados a la fecha, según los índices oficiales de los precios al consumo.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL

* De conformidad con el informe emitido por la Dirección de Aguas, el INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO (GIPUZKOA) (CONSULTAS PREVIAS) de 12 de Enero de 2016 y con N/Ref.: IAU-2015-0171 se considera el ámbito DIKE como suelo en situación de urbanizado.

* DIKE se sitúa en zona inundable para el periodo de retorno de 10 años, aunque fuera del Flujo Preferente, debiendo disponerse en una cota no alcanzable por la avenida de retorno de 500 años.

* Asimismo, los garajes subterráneos y sótanos deberán garantizar la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años, debiendo disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de inundación de dicha avenida.

* En la ordenación propuesta, se establece como cota de rasante de referencia para la urbanización general la +6,00, correspondiente a la de Aita Lertxundi kalea en su zona central, evitando la inundabilidad del ámbito y la afección a su entorno. Además los rellenos y la excavación se reducen en su mayor parte, al aprovechar el vacío existente y la baja cota de la topografía existente para la ubicación de los aparcamientos. Esta circunstancia se refleja y analiza en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y en el estudio hidráulico correspondiente a la ordenación prevista.

  - Se incluye en este documento el estudio acústico correspondiente, en cuyas conclusiones se establecen dos tipos de actuaciones:
    - La conveniencia de que la Administración municipal realice los correspondientes Planes en materia de contaminación acústica a fin de conseguir una mejora acústica del ámbito, principalmente en Aita Lertxundi kalea,
    - La consideración del aislamiento y de los huecos sensibles indicados en el estudio para dar cumplimiento a los objetivos de calidad en interiores para uso residencial, considerando los niveles de ruido incidentes y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación

* Se aporta el Estudio de Sostenibilidad Energética. En nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos, se establecerán sistemas de ahorro de agua y de consumo energético. Esas nuevas edificaciones deberán disponer asimismo y como mínimo del correspondiente certificado de eficiencia energética.

* Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos de la determinación por el mismo de las medidas que deban adoptarse.

* Se consideran los aspectos indicados en el informe de igualdad y género.

IX.- CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD POR PARCELAS

		EDIFICABILIDAD FÍSICA - AMBITO DIKE - KOFRADIA						
		SOBRE RASANTE					BAJO RASANTE	
SUELOS PARCELADOS / PARCELAS	SUPERFICIE PARCELA	EQUIPAMIENTO PUBLICO	EQUIPAMIENTO PRIVADO (KOFRADIA)	EDIF RESIDENCIAL	TERCIARIO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	USO APARCAMIENTO Y TRAST. SOTANO II	SOTANO I
Equipamiento KOFRADIA _g.EC	665,00	1.500,00	500,00					665,00
Residencial Común_a.2.VPO-1	256,00			1.216,00	170,00	14,00	256,00	256,00
Residencial Común_a.2.VPO-2	386,11			1.216,00	170,00	14,00	386,11	386,11
Residencial Común_a.2.VPO-3	405,67			1.466,00	240,00	16,00	405,67	405,67
Residencial Común_a.2.TAS-1	337,88			1.513,50	275,00	18,00	337,88	337,88
Residencial Común_a.2.VL-1	628,52			2.550,00	372,00	28,00	628,52	628,52
Residencial Común_a.2.VL-2	483,13			1.933,50	290,00	21,00	483,13	483,13
Residencial Común_a.2.VL-3	612,36			2.460,00	265,00	27,00	612,36	347,36
Residencial Común_a.2.VL-4	1.159,18			4.410,00	678,00	49,00	1.159,18	1.159,18
Residencial Común_a.2.VL-5	964,55	710,00		2.430,00	0,00	27,00	964,55	964,55
Residencial Común_a.2.VL-6	872,12			3.365,00	540,00	37,00	872,12	872,12
Residencial Común_a.2.VL-7	395,80			1.440,00	0,00	16,00	395,80	395,80
Equipamiento DIKE_g.EC-1	1.143,66	1.500,00					1.143,66	1.143,66
Garaje Público_e.1-4.G-1	836,94						836,94	836,94
Garaje Público_e.1-4.G-2	1.078,65						1.078,65	1.078,65
Garaje Accesos_e.1-4.G-3	176,17						176,17	176,17
TOTAL	10.401,74	3.710,00	500,00	24.000,00	3.000,00		6.677,49	7.077,49
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA			27.500,00			267,00	13.754,98	
EDIFICABILIDAD FÍSICA		31.210,00					19.873,48	

* *

Noviembre de 2.019

Por el equipo redactor

Fdo.: Alkorta Arkitektoak

Fdo.: Héctor Nagore Sorabilla

Documento nº 4

ESTUDIO ECONOMICO. PROGRAMA DE ACTUACION

4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

4.2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

4.3.- PROGRAMA DE ACTUACION (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución)

4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

4.1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA

INDICE

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

2.- GRADO DE PRECISION

3.- VALORES Y PRECIOS
- Coeficientes de ponderación de usos

4.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. CARGAS DE URBANIZACION
- Estimación presupuestaria

5.- VIABILIDAD ECONOMICA DE LA PROPUESTA
- La Edificabilidad urbanística y la Edificabilidad ponderada resultante
Valoración económica

6.- RESPONSABILIDAD DE INVERSION DE LOS AGENTES PRIVADOS Y PUBLICOS
- Responsabilidad y obligaciones asociadas al nuevo desarrollo urbanístico del ámbito DIKE-KOFRADIA.
- Responsabilidad y obligaciones del ayuntamiento

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

El artículo 62 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo referente a la Documentación del Plan General, incluye la necesidad de incorporar un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

Asimismo, el artículo 69 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en lo referente a la Documentación de los Planes Especiales, la asimila a la de los Planes Parciales. El artículo 68 de la Ley 2/2006 sobre documentación de los Planes Parciales incluye la necesidad de incorporar un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

Dicho estudio deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios necesarios para el desarrollo del planeamiento del Ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA y justificar la viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada en el ámbito delimitado en este proyecto, ajustándolo en su contenido a la naturaleza de la actuación de transformación urbanística.

En este documento, se cumple la exigencia normativa y se completa con cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera del programa urbano propuesto.

2.- GRADO DE PRECISION

El presente documento, de ordenación de carácter estructural y ordenación pormenorizada, ofrece las estimaciones realizadas con la precisión correspondiente a un documento de planeamiento de ordenación pormenorizada y serán ajustadas con mayor exactitud en los proyectos de obras de urbanización. Su cálculo se ha realizado considerando estimaciones de los precios que rigen en la actualidad

3.- VALORES Y PRECIOS

Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son, en concreto, los nuevos proyectados en el ámbito de actuación discontinuo DIKE-KOFRADIA delimitado en este proyecto. La valoración económica se realiza conforme los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes tales como:

- Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
- Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
- Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011)

Las cargas de urbanización objeto de valoración se corresponden con las resultantes en dicho ámbito de actuación, tanto las pendientes del planeamiento anterior vigente en el área "14.DIKE", como las correspondientes a la nueva ordenación propuesta en el ámbito "DIKE-KOFRADIA": obras de urbanización; obras de edificación para cesión al Ayuntamiento de techo construido para el cumplimiento de estándares de otras dotaciones de la red de sistemas locales; realojos y traslados; derribos; honorarios de documentos de planeamiento, gestión y proyectos, tanto de urbanización como los de edificación referidos con anteroridad.

Se considera a ese respecto que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en dicho ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad/obligación de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él, con las siguientes salvedades:

- La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística queda exenta de carga de urbanización alguna. Dicha edificabilidad se corresponde con el cumplimiento de la obligación de cesión del 15% sobre el incremento de edificabilidad urbanística ponderada, libre de cargas de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística (Ley 2/2006).
- Tampoco se considera a ese respecto la edificabilidad asociada a los realojos previstos en la medida en que su materialización se considera, en su integridad, como una carga de urbanización.

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización se ha desglosado convenientemente en función de las determinaciones adoptadas en el presente documento.

Los costos de ejecución y venta han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento. Obviamente deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de venta del mercado, de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Para el cálculo de la estimación económica de los derechos edificatorios resultantes se adoptan los coeficientes de ponderación de usos de aplicación genérica en el conjunto del municipio de Orio establecidos en el vigente Plan General.

Los coeficientes de ponderación de usos resultantes, asignan el coeficiente 1 al valor de repercusión asociado a la edificabilidad de protección oficial (VPO de régimen general), para que no sea en ningún caso superior al máximo posible conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos. Asimismo, se asimila a valor 1 el uso de equipamiento privado.
En el marco de las disposiciones vigentes en la materia, el valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general actualizado a la fecha del presente documento es de 288,78 €/m²(t).

Los coeficientes de ponderación son los siguientes:

* VPO (régimen general) ……..... 1,00
* VPO (tasada) ……..... 2,08
* Vivienda de promoción libre (VPL) ……..……3,03
* Uso terciario ……..…….....1,56
* Uso industrial ……..…….....…… 1,34
* Auxiliar VPO (rg) ……..... 0,39
* Auxiliar (otras vivienda protegidas) VTM) ……..…… 0,52
* Auxiliar (de usos de promoción libre: vivienda, industrial, etc.) ……... 0,56

En todo caso, estos coeficientes de ponderación podrán ser justificadamente modificados y/o actualizados por los instrumentos de equidistribución en el Proyecto de Reparcelación.

4.- EVALUACIÓN ECONOMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN. CARGAS DE URBANIZACION

Conforme al artículo 147 de la Ley 2/2006, el concepto “cargas de urbanización” viene integrado por las obras de la urbanización pública (vialidad, saneamiento, suministro de agua, electricidad, telecomunicaciones, mobiliario urbano, ajardinamiento, etc.), la redacción de proyectos técnicos y los gastos de su publicación, los de promoción y gestión de la acción urbanizadora, los de realojo de los ocupantes legales de viviendas y reinstalación de actividades y las indemnizaciones derivadas de los

derribos y extinción de los derechos incompatibles con la nueva ordenación.

Dada la finalidad del presente estudio esta estimación se considera meramente orientativa por lo que no vincula en esta fase ni a la Administración ni a los administrados, debiendo definirse pormenorizadamente en el Proyecto de Reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas correspondientes.

- ESTIMACIÓN PRESUPUESTARIA

A continuación se detalla la valoración correspondiente a la estimación económica de los costos de urbanización y aquellos gastos necesarios para el desarrollo del Ámbito correspondientes a los conceptos desarrollados en el Art. 147 de la Ley 2/2006.

1.- Obras de urbanización del ámbito de actuación

- Derribos ..... 155.000,00 €
- Costos de Obras de urbanización superficial ..... 2.645.000,00 €
- Costo de construcción de techo construido (contenedor) para dotaciones de cesión al Ayuntamiento para cumplimiento de estándares ..... 1.392.108,00 €

(Kofradia: 1.500 m^2(t) ; Planta Baja a.2.VL-5: 710 m^2(t); Garaje e.1-4.G-1: 1673,88m^2(t))

Total ..... **4.192.108,00 €**

2.- Indemnizaciones por realojos, traslados y derribos

- Indemnizaciones por edificios fuera de ordenación ..... 975.000,00 €
- Realojos ..... 300.000,00 €

Total ..... 1**.275.000,00 €**

3.- Otras cargas de urbanización

- Trabajos de Planeamiento, Estudios Complementarios y Proyectos ..... 146.035,00 €
- Gastos de gestión urbanística ..... 177.700,00 €

Total ..... **323.735,00 €**

COSTE TOTAL DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN: ..... 5.790.843,00 €

5.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA

La justificación de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se sustenta, entre otras, en las premisas siguientes:

- Se toma como referencia la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos principales (residencial, terciario, equipamiento privado), prevista tanto sobre como bajo rasante. No se considera a ese respecto la edificabilidad urbanística destinada a usos auxiliares (aparcamiento, etc.). Se estima a ese respecto que, conforme a lo expuesto en este documento, la consideración de aquella edificabilidad ya garantiza la indicada viabilidad.

- Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en el ámbito de actuación integrada con las siguientes salvedades:
    - La edificabilidad urbanística asociada a los realojos: En la medida en que esos realojos constituyen una carga de urbanización, la edificabilidad asociada a ellos no se considera como nueva edificabilidad generadora de beneficio urbanístico/económico alguno.
    - La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística. Se considera como tal 15 % de la edificabilidad prevista en la ordenación del presente proyecto.

- LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA Y LA EDIFICABILIDAD PONDERADA RESULTANTE

La edificabilidad urbanística total prevista y la edificabilidad ponderada bruta resultante de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos en el planeamiento vigente es la reflejada en el siguiente cuadro.

AMBITO	USO		EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	Coefic.	EDIFICABILIDAD PONDERADA BRUTA	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA Sub-AMBITO KOFRADIA m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	0,00	1,00	0,00	500,00
		TASADA	0,00	2,08	0,00	
		LIBRE	0,00	3,03	0,00	
	EDIFICABILIDAD TERCIARIO		0,00	1,56	0,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	1,00	500,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA Sub-AMBITO DIKE m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	3.898,00	1,00	3.898,00	68.049,24
		TASADA	1.513,50	2,08	3.148,08	
		LIBRE	18.588,50	3,03	56.323,16	
	EDIFICABILIDAD TERCIARIO		3.000,00	1,56	4.680,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		0,00	1,00	0,00	
EDIFICABILIDAD URBANISTICA TOTAL m2(t)	RESIDENCIAL	VPO	3.898,00	1,00	3.898,00	**68.549,24**
		TASADA	1.513,50	2,08	3.148,08	
		LIBRE	18.588,50	3,03	56.323,16	
	EDIFICABILIDAD COMERCIAL		3.000,00	1,56	4.680,00	
	EDIFICABILIDAD EQUIPAMIENTO PRIVADO		500,00	1,00	500,00	

Por tanto, la edificabilidad ponderada bruta sobre rasante del ámbito DIKE-KOFRADIA es de 68.549,24 m²(tua)

Considerando que, según Convenio, a Kofradia le corresponden 2.570 m²(t) de edificabilidad urbanística en vivienda libre, más su parte proporcional de garajes y anexos, además de los 500 m²(t) en equipamiento privado, tendremos que la edificabilidad ponderada bruta de la Kofradia será de:

(2.570,00 m²(t) x 3,03)+(500 m²(t) x 1,00) = 7.787,10 + 500 = 8.287,00 m²(tua) que se desglosa en:

- Edificabilidad ponderada neta o patrimonializable: 7.043,95 m²(tua)
- Edificabilidad ponderada de cesión al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización: 1.243,05 m²(tua)

Al resto de los propietarios les corresponde una edificabilidad ponderada bruta de 60.262,24 m²(tua) que se desglosa en:

- Edificabilidad ponderada neta o patrimonializable: 51.222,90 m²(tua)
- Edificabilidad ponderada de cesión al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización: 9.039,34 m²(tua)

Por tanto, la Edificabilidad ponderada neta o patrimonializable total es de 58.266,85 m²(tua) y la Edificabilidad ponderada de cesión al Ayuntamiento libre de cargas de urbanización es de 10.282,39 m²(tua).

- VALORACIÓN ECONÓMICA.

- Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de protección oficial de régimen general. Y el valor de repercusión del suelo urbanizado actualizado asociado a esa edificabilidad es de 288,78 €/m²(t).
Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado total referente a la edificabilidad ponderada neta mencionada en el anterior apartado ascienda a: 58.266,85 m²(tua) x 288,78 €/m²(t)= 16.826.300,94 €.

- Valor de repercusión del suelo resultante, excluidas las cargas de urbanización.

Ese valor de repercusión es el siguiente: 16.826.300,94 € - 5.790.843,00 € = 11.035.457,94 €.

- Justificación de la viabilidad económica.

El citado valor de repercusión de 58.022.213 € conlleva, a su vez, unos valores o repercusiones medios de:
* Tomando como referente la superficie de suelo con derecho a edificabilidad urbanística de los propietarios del sub-ámbito DIKE tendremos que: 11.035.457,94 € x 51.222,90 m²(tua) / 58.266,85 m²(tua) x 15.254,20 m² = 635,98 €/m².

Por tanto, los datos anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico propuesto en el ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA es viable.

VI.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS EN LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA.

- RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES ASOCIADAS AL NUEVO DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO EN EL ÁMBITO DIKE-KOFRADIA.

De conformidad con lo indicado, se considera que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en ese ámbito de actuación integrada constituye una responsabilidad asociada a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él, con las salvedades siguientes:

- La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística queda exenta de carga de urbanización alguna.
- Tampoco se considera a ese respecto la edificabilidad asociada a los realojos previstos en la medida en que su materialización se considera, en su integridad, como una carga de urbanización.

- RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

Esas responsabilidades son, básicamente, de los dos tipos siguientes:

- Por un lado, las correspondientes al mismo en cuanto que titular de derechos urbanísticos distintos de los asociados a la cesión legal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

- Por otro, las asociadas a la construcción de los equipamientos públicos previstos en las parcelas públicas destinadas a ese fin.

****

Noviembre de 2.019

Por el equipo redactor

Fdo.: Alkorta Arkitektoak

Fdo.: Héctor Nagore Sorabilla

4.2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

4.2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

3.1.- PREVISIÓN DE COSTES ASUMIDOS POR LA ENTIDAD LOCAL

3.2.- PREVISIÓN DE INGRESOS DERIVADA DE LA ACTUACIÓN

3.3.- CONCLUSIONES. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

4.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

1.- INTRODUCCIÓN

El presente documento cumplimenta la necesidad de inclusión del "Informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general al planeamiento por el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y 6, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El citado artículo establece que "*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*".

En particular, y de acuerdo con el art. 62 L.S.V., es necesario incluir un apartados sobre "Estudio de Viabilidad económica financiera" de la modificación propuesta con el fin de garantizar que la propuesta que resulte sea viable desde el punto de vista económico.

En efecto, dicha viabilidad se entiende por un lado desde el punto de vista del promotor y hace referencia al margen que la operación permita y por otro lado desde el punto de vista del Ayuntamiento y los ingresos que pueda recibir tanto al materializarse el proyecto como en el futuro.

El análisis debe ser necesariamente genérico y global, dado el horizonte temporal que necesariamente va a requerir, en la mayor parte de los casos, del momento en que la ejecución y explotación de los elementos a considerar, y, la variabilidad de las condiciones de entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar y explotar una gran parte de ellos.

En muchos casos, el análisis queda pendiente, necesariamente, de los procesos de desarrollo y ejecución en los que, se deben concretar el uso específico y la titularidad del elemento que, incluso, podrá transferirse eventualmente a algún gestor privado.

En el caso del planeamiento pormenorizado como el que nos ocupa, que ordena una actuación sobre un suelo urbano no consolidado, el alcance del análisis se reduce. Así pues, con la finalidad de dar cumplimiento a las determinaciones legales que conforman el marco legislativo de aplicación, en este apartado se presenta el presente estudio.

2.- CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- Sub-ámbito KOFRADIA

Se trata de ordenar un solar para equipamiento (SL) en una ubicación privilegiada, pero no resuelta en el planeamiento vigente, tanto por su geometría como por los usos propuestos. La relación propuesta para el nuevo edificio con los espacios libres de su entorno en KOFRADIA, establece que las alineaciones planteadas para el nuevo solar y edificio, de forma consensuada con la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco, y tras las comprobaciones topográficas oportunas, adopta como alineación máxima hacia el Sur y hacia el Oeste la delimitación del dominio portuario retranqueando el edificio respecto a la alineación del existente. Asimismo, se establecen las diversas opciones de acceso al edificio. La alineación trasera, hacia Kaia kalea permitirá al posible acceso rodado, además del peatonal. Se propone la construcción de un nuevo edificio de equipamiento, como nueva referencia urbana y fachada del Casco Urbano hacia la ría, de unos 2.000m2(t) de los cuales 1500 m2(t) serán de equipamiento público construido (continente) por la Junta de Concertación como cesión al Ayuntamiento de otras dotaciones de la red de sistemas locales para el cumplimieto de estándares. Los 500 m2(t) restantes, serán para equipamiento privado y adjudicados a la Kofradia de Pescadores para establecer su sede social. El edificio se desarrollará con un perfil de Sótano+ Planta Baja+ 3 Plantas Altas y sus usos, compatibles con la Ley de Costas, permitirán afianzar y transmitir la esencia del origen e historia del pueblo, vinculadas al mar, a la pesca y al remo.

- Sub-ámbito DIKE

Se articula en tres espacios principales libres y de uso y dominio público:

1.- Un espacio libre principal del ámbito y de estancia, con una superficie en torno a 6.225 m2 rodeado de edificios como protección acústica y conformando una “U” en planta, orientado hacia el Sur y a la Ría del Oria, que pone en relación el nuevo desarrollo urbano con la ría y el paisaje natural. Este espacio, a su vez, se articula en tres zonas diferenciadas.

El espacio ajardinado arbolado más próximo a la ría, que plantea el inicio del paseo peatonal de borde de la ría y bidegorri. Otro espacio ajardinado más próximo a la edificación, libre y ajardinado situado a cota +6,00 (cota de referencia desde Aita Lertxundi kalea) que relaciona las plantas bajas de los edificios con la ría y se sitúa sobre el aparcamiento de uso y dominio público planteado para el ámbito, de dos plantas bajo rasante, y con una capacidad en torno a 140 plazas, dando servicio, tanto al propio sub-ámbito, como al Casco Urbano de Orio y con un papel fundamental como intercambiador entre la trama rodada y la peatonal. La tercera es el espacio de transición entre ambas mediante gradas ajardinadas que resuelven la diferencia de cota entre el espacio libre superior a cota +6,00 y el paseo peatonal de borde de ría a cota +3,50.

2.- Un espacio central de relación y actividad económica en DIKE resuelto con un vial principal que garantiza la accesibilidad del ámbito mediante de doble carril y dos direcciones con aparcamiento en batería e hilera de árbol de pequeño porte a ambos lados con aceras de 4 m. de anchura, flanqueadas por los locales de planta baja de las edificaciones situadas junto a la calle. Las edificaciones planteadas se hacen permeables en su planta baja de uso Terciario- Comercial, mediante pasos de uso público que amplían la zona de escaparate, permiten el acceso a las viviendas, situadas en las plantas altas, y ponen en relación este espacio con el principal espacio libre hacia la ría. El parking público mencionado anteriormente dará servicio y accesibilidad a este espacio.

3.- La ordenación plantea un espacio de uso público parte descubierto y parte cubierto, perpendicular a la ría para favorecer la convivencia entre los habitantes de DIKE y de Orio que posibilite la integración y la realización de eventos (día del libro, mercadillos…). Este espacio se macla, tanto con el espacio comercial, como con el ambiental e, incluso, con las propias edificaciones privadas.

Su límite al Norte lo ocupa una parcela pública de cesión para uso dotacional público ubicada en el lado norte de la zona central del vial principal. En el centro de la ordenación, bajo la edificación residencial, se implanta una dotación construida y de cesión al Ayuntamiento, como referencia urbana, de 710 m^2 de superficie con una función a modo de ágora, centro de relación cultural y social de la red de sistemas locales del sub-ámbito. Se trata de un volumen acristalado cuyas alineaciones sobresalen de las de la edificación residencial a cota superior y que rodea un espacio libre de doble altura (planta baja más una planta alta).

Los espacios parcelados ocupados por edificaciones plantean un perfil máximo de 2 Sótanos + Planta Baja + 4 Plantas Altas y un Ático. El perfil decrece en la proximidad de los edificios hacia la ría en una planta siendo de 2 Sótanos + Planta Baja + 4 Plantas Altas. Las parcelas situadas al norte del vial cubren las necesidades de VPO en el extremo Oeste y el solar del extremo Oeste las necesidades de Vivienda Tasada. Los usos característicos son el comercial-terciario en Planta Baja y el residencial (Viviendas) en Plantas Altas. El inicio Oeste de la calle, hacia el núcleo urbano de Orio se completa con dos parcelas a ambos lados del vial de VPO para sendos edificios de volumen cúbico que cumplirán la función de puerta urbana al ámbito.

Las parcelas hacia el Sur del vial están ordenadas en forma de “U”. Los usos característicos de los edificios situados junto al vial son el comercial-terciario en Planta Baja y el residencial (Viviendas) en Plantas Altas. Los edificios que configuran los lados perpendiculares a la ría tienen uso residencial en todas sus plantas con una terraza privada en Planta Baja como transición con el espacio verde libre público.

Los NUEVOS espacios públicos a mantener por el Ayuntamiento serán:

Zonas verdes y Espacios Libres Urbanos

- Sistemas locales: 2.309,85 m^2

- Sistemas generales: 5.373,84 m^2

Viarios y aceras: 1.852,87 m^2

Equipamientos públicos:

- En KOFRADIA: 1500 m2(t) de equipamiento público construido (continente) por la Junta de Concertación como cesión al Ayuntamiento de otras dotaciones de la red de sistemas locales para el cumplimieto de estándares
- En DIKE:
    - Una parcela de 1.143,66 m2 y edificabilidad física de 1.500 m2(t) (a construir),
    - Un espacio en Planta baja para usos diversos de 710 m2(t),
    - Un aparcamiento público construido para unas 50 plazas de 836,94 m2(t) de superficie por planta en dos plantas bajo rasante
    - Una parcela colindante a la anterior para construir otras 90 plazas de aparcamiento con 1.078,65 m2(t) de superficie por planta en dos plantas bajo rasante.

3.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

Tal y como expone la presente memoria, la ejecución de la ordenación urbanística propuesta resulta positiva tanto para la Hacienda Municipal como para la propiedad.

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

- La densidad e intensidad edificatoria propuestas y su inserción en la actual malla urbana, a modo de continuo urbano, conlleva una minimización de los gastos inherentes a la implantación de los servicios de alumbrado, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, pavimentación de las vías públicas y acondicionamiento de los espacios libres. La concentración de la población, por otra parte, facilita la prestación de dichos servicios a unos costes inferiores, que serán sufragados por los nuevos ingresos derivados de los impuestos y tasas.

- El hecho de que la ordenación planteada se apoye en infraestructuras actualmente existentes, contribuye a la reducción de los costes de urbanización y, luego, de mantenimiento y explotación.

- Su localización y emplazamiento respecto de las actuales infraestructuras viarias, en una trama urbana consolidada, permite que baste un nuevo vial principal para la conexión de todas las infraestructuras en los nuevos solares edificables.

En estos aspectos, si bien la intervención aumenta la superficie urbanizada, lo que puede suponer un incremento de costes de mantenimiento en algunos aspectos como alumbrado público o limpieza y mantenimiento, la nueva implantación de los mismos se hace sin costes para el Ayuntamiento y va a suponer ampliación de las redes de servicios, así como la creación de accesos, viarios y peatonales y de convivencia, creando nuevas conexiones peatonales y viarias en la zona.

Respecto de los efectos de la operación para la Hacienda Municipal, y dejando al margen la cesión del 15% del aprovechamiento y de los espacios dotacionales construidos, o no, básicamente la actuación produce importantes ingresos en las arcas municipales, de un lado, las correspondientes a ICIOS y, de otro, los posteriores impuestos sobre bienes inmuebles (IBI) de las viviendas, locales y garajes, así como los impuestos de las actividades económicas de los usos comerciales que se instalen finalmente y los impuestos de circulación.

Por el contrario, y en el peor de los escenarios, el Ayuntamiento únicamente tendrá el deber de conservar los aproximadamente 13.042 m^2 de viarios y espacios libres de uso público que se contemplan en el proyecto como espacios públicos nuevos generados por el mismo.

Respecto a los gastos e ingresos ordinarios para su estimación se emplea la tabla adoptada por el Ayuntamiento de Orio con las partidas de gastos e ingresos fijos.

GASTOS/INGRESOS AYUNTAMIENTO DE ORIO 2019			
GASTOS ORDINARIOS		INGRESOS ORDINARIOS	
CAP 1	3.157.777,00 €	CAP 1	1.455.482,00 €
CAP 2	2.408.305,00 €	CAP 2	50.000,00 €
CAP 3		CAP 3	1.551.614,00 €
CAP 4	1.223.194,00 €	CAP 4	4.362.519,00 €
		CAP 5	137.285,00 €
TOTAL	**6.789.276,00 €**		**7.556.900 €**
Gasto por habitante (5.948 h – año 2019)		Ingresos por habitante (5.948 h-2019)	
	1.140,4,00 €/hab		**1.270,5 €/hab.**

De esta comparativa se comprueba que, de acuerdo con los gastos e ingresos fijos del Ayuntamiento de Orio, se obtiene un saldo positivo por habitante de (1.270,5 – 1.140,4) = 130 €/hab.

Dado que el ratio de ingresos y gastos está referenciado por habitante se hace la conversión de vivienda establecida en el planeamiento (267) con el ratio de 2 hab/vivienda que arroja un total de 534 habitantes, de los que al menos el 20% serán segunda residencia, por lo que 427 serían de primera residencia. Aplicándoles los gastos e ingresos por habitante resultará:

Gastos ordinarios por los nuevos 427 h. x 1140,4= 486.950,80 Euros

Ingresos ordinarios por los nuevos 427 h x 1270,5= 542.503,50 Euros

Saldo favorable: 55.324,62 Euros

3.1 PREVISIÓN DE COSTES ASUMIDOS POR LA ENTIDAD LOCAL

_ Gastos por mantenimiento de espacio público:

GASTOS	€/m2	€/ml	€ anuales	€/anual
Mantenimiento	0,50			
Limpieza	1,00			
Mantenimiento de la red y prestación de servicios				
abastecimiento de agua		1,00		
saneamiento		1,30		
alumbrado público		1,00		
Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público:				
(1 farola 150 W :)			163,00	
COSTE ANUAL TOTAL POR MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO				**€**

Gasto anual desde la recepción de las obras 2022.

_ Gastos ordinarios Ayto Orio: aplicados a los 427 habitantes son 486.950,80 €

Gasto anual desde la ocupación de las viviendas 2023.

GASTOS	Euros	Periodicidad	Previsión de inicio
MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO	€	Anual	2022

GASTOS ORDINARIOS AYTO (427 hab)	486.950,80€	Anual	2022
TOTAL GASTOS	Euros	Periodicidad	Previsión de inicio
	€	Anual	2022

3.2 PREVISIÓN DE INGRESOS DERIVADA DE LA ACTUACIÓN

Ingresos por cesión del 15% _ V.R.S. (Protegida y tasada)

Impuestos y tasas derivados de las actuaciones de edificación:

El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (**ICIO)** se calcula aplicando el porcentaje establecido por la ordenanza municipal. El momento del devengo se produce al inicio de las obras por lo que los ingresos se generan en 2021-2023.

Impuestos anuales por impuestos y tasas (Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación):

Impuesto sobre bienes Inmuebles (IBI): se han calculado aplicando el tipo impositivo fijado en las ordenanzas municipales (1,914 para 2019) Este ingreso se prevé factible a partir de 2022.

Impuesto sobre actividades económicas. El ingreso del IEA dependerá de la actividad que se implante. Este ingreso se prevé factible a partir de 2022

Impuesto sobre vehículos: considerando 2 vehículos por vivienda y una media de 90€/vehículo en concepto de impuestos municipales. Este ingreso se prevé factible a partir de 2022

Tasas por prestación de servicios (aguas, saneamiento y basuras): se estima que las tasas cubren el coste total de los mismos.

Ingresos ordinarios Ayto Orio: aplicados a los 427 habitantes son 542.503 €

Ingreso anual desde la ocupación de las viviendas 2023.

INGRESOS	Euros	Periodicidad	Previsión de inicio
Y VIV LIBRE ICIO (5%)	**€**	1 solo pago	2021
V.P.O. (3 %)	**€**	1 solo pago	2023
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)			

1,914 % VIVIENDAS	**€**	Anual	2023
1,914 % APARCAMENTOS	**€**	Anual	2023
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	**-----**	Anual	2023
IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS	**427 x 2 x 90 €**	Anual	2023
INGRESOS ORDINARIOS AYTO (....hab)	**542.503 €.**	Anual	2023

TOTAL INGRESOS	**Euros**	Periodicidad	Previsión de inicio
INGRESOS INICIALES	**€**		2021-2023
INGRESOS ANUALES	**€**	Anual	2024

3.3 CONCLUSIONES. IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: No existen
- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios similares a los existentes ya que solamente se incrementan los viales actuales en 1.852,87 m2 de superficie viaria y espacios libres (7.383,69 €).

_ Gastos ordinarios Ayto Orio: aplicados a los 427 habitantes (487.178,88 €).

TOTAL GASTOS	**Euros**	Periodicidad	Previsión de inicio
	€	Anual	2022

Por otro lado:

- Ingreso por cesión del 15% del incremento de aprovechamiento. (...€)
- Ingresos por las actuaciones de edificación (ICIO). (...€)
- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación (IBI, IAE, vehículos). (...€)

_ Ingresos ordinarios Ayto Orio: aplicados a los 427 habitantes. (542.503 €)

TOTAL INGRESOS	Euros	Periodicidad	Previsión de inicio
INGRESOS INICIALES	€		2021-2023
INGRESOS ANUALES	€	Anual	2022

TOTAL INGRESOS- GASTOS	Euros	Periodicidad	Previsión
INICIALES	€	1 solo pago	2021-2023
ANUALES	€	Anual	Desde 2022

De otro lado, el número de viviendas previsto (267 unidades) no resulta significativo respecto del total de Orio sin que, por ello, deba tener efecto significativo en los servicios públicos municipales, máxime teniendo presente que se puede prever que al menos un 20% sea segunda residencia, lo que además incrementa el IBI.

Atendiendo a todo ello, aun siendo una estimación genérica, podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la hacienda pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

En consecuencia, la actuación es viable y sostenible económicamente.

4.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

De acuerdo con el Real Decreto Legislativo 7/2015 ha de ponderarse también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El uso productivo, en el contexto de dicha Ley, debe entenderse de modo amplio, como aquel destinado a la producción de bienes y servicios, y en el que se englobarían el industrial, el de servicios, el comercial y los terciarios en general.

Debemos entender que, a falta de mayor desarrollo expositivo, el legislador pretende que las propuestas de ordenación urbanística incorporen una previsión de suelo para el desarrollo de actividad económica en el Municipio, evitando la proliferación de ciudades-dormitorio, persiguiendo un desarrollo territorial más equilibrado económicamente y favoreciendo la cercanía o proximidad entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de desplazamientos, y los efectos positivos para el medioambiente y calidad de vida.

Es materia del planeamiento prever un crecimiento residencial controlado, enfocado a dar respuesta a las necesidades propias del municipio y a completar la trama urbana.

El ámbito específico de DIKE, es un ámbito urbano, en un entorno regulado por el Plan General en lo que se refiere a los usos globales del suelo, que son residenciales con comerciales en algunas plantas bajas.

La modificación asigna 3.000,00 m2(t), en la planta baja de las edificaciones de uso comercial.

Por tanto **se considera adecuado el equilibrio entre el programa de vivienda y usos productivos.**

****

Noviembre de 2.019

Por el equipo redactor





Fdo.: Alkorta Arkitektoak

Fdo.: Héctor Nagore Sorabilla

4.3.- PROGRAMA DE ACTUACION

(Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución)

4.3.- PROGRAMA DE ACTUACION (Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución)

INDICE

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

2.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

3.- CONDICIONES DE FINANCIACION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

4.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO

5.- ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO DIKE-KOFRADIA

1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

El presente documento se desarrolla según lo exigido por el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco para completar la documentación del planeamiento de Ordenación Pormenorizada, y tiene por objeto exponer las pautas básicas de programación del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en este proyecto, con la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la única unidad de ejecución planteada, así como para solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada caso.

2.- CONDICIONES GENERALES DE GESTION URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ejecución de las determinaciones propuestas por el presente documento para el Ámbito DIKE-KOFRADIA, se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

a) El ámbito constituye una Actuación Integrada en la que se establece UNA única Unidad de Ejecución discontinua a efectos de equidistribución, cuya delimitación está integrada por el sub-ámbito KOFRADIA formado por los suelos del solar del antiguo edificio de la Kofradía y el sub-ámbito DIKE que coincide con el delimitado para el Area 14.- DIKE en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orio (artículos 143-145 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco).

b) Se establece la gestión privada por el sistema de actuación de CONCERTACIÓN (artículos 160-165 de la Ley 2/2006).

c) Se fija un plazo máximo de SEIS MESES desde la aprobación definitiva del presente documento de planeamiento, para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora para el Área.

d) Se prevé un plazo máximo de SEIS MESES desde la aprobación definitiva del presente documento de planeamiento según el Art.160 en su punto 3 de la Ley 2/2006, para que los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación (más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo), presenten en el ayuntamiento, la propuesta de convenio regulada en el Art.160 en su punto 2 de dicha Ley.

e) El vigente Área 14-DIKE cuenta con planeamiento pormenorizado (PEOU) con aprobación definitiva (Plan Especial de Ordenación Urbana, resolución de 18/9/2008 y publicado en BOG 17/02/2009 y BOG 27/02/2009) y PAU también aprobado definitivamente (resolución de 17/5/2009), teniendo establecido como sistema de actuación el de Concertación, contando ya con la Junta de Concertación legalmente constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el 22/6/2011 (BOG 30/6/2011). Por tanto, se modificará la denominación de la Junta de Concertación que pasará a denominarse JUNTA DE CONCERTACIÓN del ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA adhiriéndose a la misma la propiedad del sub-ámbito KOFRADIA, mediante escritura pública.

f) Los proyectos de "Reparcelación" y "Urbanización" necesarios para el desarrollo del Ámbito DIKE-KOFRADIA se formularán por iniciativa de la JUNTA DE CONCERTACIÓN DIKE-KOFRADIA, y se presentarán para su tramitación y aprobación en un plazo máximo de SEIS MESES a partir de la conformación de la nueva Junta de Concertación del Ámbito.

g) Desde la aprobación definitiva de los proyectos de "Reparcelación" y "Urbanización" del Área y la inscripción registral de las parcelas resultantes, se establece un plazo máximo de OCHENTA Y CUATRO MESES para la ejecución de las obras de urbanización y edificación y cumpliendo las determinaciones expuestas en el Art. 189 sobre el deber de edificar y plazos máximos de la Ley 2/2006.

h) Los plazos que se establecen en el presente documento –salvo cuando expresamente se establezca otra referencia- para la ejecución de las obras de urbanización y edificación se contarán, en todos los casos, desde la fecha en que el último entre los proyectos de Urbanización y de Reparcelación, sea aprobado y ejecutivo, de forma que la realización de las obras de urbanización y edificación resulte viable técnica y jurídicamente.

i) Podrá edificarse en el Ámbito, previa aprobación definitiva del presente documento, del Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Urbanización y Reparcelación correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, y considerando que la urbanización que afecte a los edificios que soliciten primera utilización sea la correspondiente a la Etapa en la que se incluyan en la Programación de la Ejecución indicado en este Documento y en el PAU correspondiente. A estos efectos, el otorgamiento de la licencia de primera ocupación no exigirá la ejecución completa de las obras de urbanización del Ámbito, sino las correspondientes a la etapa vinculada a cada parcela que se corresponda con el mínimo

previsto, siempre y cuando el Ayuntamiento entienda suficientemente garantizada la completa urbanización del Área.

j) La adjudicación de los suelos con edificabilidad urbanística susceptibles de apropiación previstos a los distintos titulares afectados, y, en concreto, la adjudicación de la cesión obligatoria gratuita al Ayuntamiento de Orio, en su condición de "administración actuante", de los suelos libres de cargas de urbanización correspondientes al 15% del aumento de aprovechamiento del Ámbito DIKE-KOFRADIA, en los términos establecidos para la presente ordenación, se materializará en parcela edificable para vivienda protegida, de acuerdo con los criterios del Art. 27 en sus puntos 4 y 5. Para ello, será preciso valorar la edificabilidad urbanística de forma ponderada destinada a los diferentes "usos lucrativos" resultantes de la ordenación y, de manera específica, la edificabilidad urbanística destinada a los diferentes "usos residenciales" derivados del programa propuesto. Así mismo, para la adecuada equidistribución de beneficios y cargas, también se considerarán y valorarán de manera ponderada los suelos libres privados no edificables de cada parcela.

k) Conforme a las tipologías de vivienda protegida estipuladas, este documento promovido por la Junta de Concertación del Area 14-Dike, indica la edificabilidad urbanística correspondiente a las viviendas sometidas a un régimen de Protección Oficial (régimen general o tasado) y aplica los coeficientes de homogeneización o ponderación previstos en el vigente P.G.O.U. Los coeficientes definitivos de ponderación y el establecimiento de la edificabilidad ponderada definitiva correspondientes al Ámbito DIKE-KOFRADIA, se pospone al documento de Equidistribución (artículo 56.f) de la Ley 2/2006), en el que se establecerán los coeficientes correctores de ponderación en función del punto 2.b. del artículo 42 sobre Reparcelación de la Ley 2/2006.

l) Las parcelas edificables definidas en el presente Planeamiento, se consideran divisibles a efectos urbanísticos, excepto la a.2.VPO-1 que constituye la parcela mínima e indivisible.

m) Los accesos de vehículos serán comunes a todas las parcelas de aparcamiento, públicas y privadas, no permitiéndose más accesos rodados que los planteados para liberar la calle central. Por tanto, el documento de equidistribución planteará las servidumbres necesarias a favor y en contra de cada parcela para permitir su acceso mancomunado.

3.- CONDICIONES DE FINANCIACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

Corresponderá a los titulares de derechos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada en la unidad de ejecución delimitada, el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito, que será considerado como obligación vinculada al desarrollo urbanístico proyectado en él. Esta obligación incluye, entre otros extremos, el abono de la totalidad de los costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas, incluidas las conexiones de las infraestructuras internas con las redes exteriores y todas las definidas en el art. 147 de la Ley 2/2006.

Las cargas de urbanización serán asumidas por todos los propietarios en proporción a los derechos adjudicados. La Kofradía participará en las cargas de urbanización del ámbito DIKE-KOFRADIA en proporción a su adjudicación según el Proyecto de Equidistribución.

Los "costes de urbanización" serán:

a) La totalidad de las obras de urbanización comprendidas en el Proyecto de Urbanización respectivo incluidas en los conceptos expresados en el artículo 147 de la Ley 2/2006. Solo podrán quedar pendientes aquellas obras de remate que el buen criterio aconseje simultanear con la terminación de las edificaciones, a fin de evitar innecesarios destrozos. Estas incluirán la preparación de las parcelas (rasante, ...) en los supuestos que así lo exija su relación con el sistema viario.

b) Los costos por derribo correspondientes al derribo del antiguo edificio de la Kofradía (sub-ámbito KOFRADIA), ya ejecutado por su carácter de urgencia ante su situación de ruina, así como las chabolas y edificios existentes en el sub-ámbito DIKE, que se declaran "fuera de ordenación", en las condiciones establecidas en los artículo 147 en su punto g) de la Ley 2/2006, en el supuesto de resultar oportunas en relación con la legislación de aplicación.

c) Los costos indemnizatorios a abonar a los respectivos propietarios por el valor de los otros edificios fuera de ordenación a derribar y todos aquellos costes señalados en el art. 147 de la Ley 2/2006, además de los que expresamente impute el Ayuntamiento en el marco de la legalidad vigente a través de Convenio Urbanístico en su caso.

d) Además, los gastos de urbanización también comprenderán los costos correspondientes a las obras de edificación necesarias para formalizar la cesión al Ayuntamiento en techo construido para otras dotaciones de la red de sistemas locales:

- En la parcela de KOFRADIA el costo de construcción de 1.500 m^2(t) de equipamiento público sobre rasante de los 2.000 m2(t) del edificio.
- En DIKE la construcción de 710 m^2(t) de equipamiento público en la Planta Baja de la parcela a.2.VL-5 y la construcción total de 1.673,88 m2(t) en dos plantas bajo rasante de la parcela de aparcamiento e.1-4.G-1.

e) El PAU del ámbito DIKE-KOFRADIA recogerá el plazo de ejecución del edificio en KOFRADIA condicionado por las actuaciones de la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco. Por tanto, el Proyecto de Equidistribución, además de gravar las parcelas resultantes lucrativas con las cargas de urbanización, recogerá las medidas adecuadas para garantizar que si en el plazo máximo de 7 años desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación no ha sido posible edificar el edificio dotacional público en Kofradía, el Ayuntamiento recibirá de la Junta de Concertación los importes del presupuesto estimado de ejecución por contrata, Dirección de obra, seguridad y salud, etc., correspondientes a dicha obra.

   A estos efectos, el coste de las edificaciones dotacionales se calculará previa o simultáneamente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, del mismo modo que las obras de urbanización, sólo que respecto de estas últimas se hará a través del Proyecto de Urbanización, mientras que los edificios dotacionales se harán a través de los Proyectos de Edificación de los mismos. De modo orientativo se estima el coste del edificio dotacional (continente) en 600 Euros/ m2(t) sin perjuicio de lo indicado anteriormente.

f) Será requisito para la obtención de la licencia de 1ª ocupación de los diferentes solares consignar o avalar en favor del Ayuntamiento la cuota económica que corresponda al solar en la partida concreta de costeamiento de los edificios dotacionales contenidos.

g) En el supuesto de que, con anterioridad a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito, el Ayuntamiento estimase necesario construir parte o la totalidad de la red viaria o de las redes generales de servicio, obras que corresponden a las obligaciones de urbanización de este Área, mediante acuerdo previo y definición de las actuaciones podrá obtener, por ocupación anticipada, el suelo previsto para tales obras y los particulares afectados conservarán sus derechos edificatorios. Una vez que disponga de los terrenos, el Ayuntamiento ejecutará a su costa las obras. Los particulares privados, en el momento de promover la construcción de este Área, reembolsarán al Ayuntamiento aquellos gastos de urbanización efectuados correspondientes al ámbito, actualizados a la fecha, según los índices

oficiales de los precios al consumo.

4.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 27 de la Ley 2/2006, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y demás legislación concordante de aplicación, los propietarios de terrenos situados en el ámbito de suelo urbano no consolidado ordenado por el presente documento, además del cumplimiento de otras obligaciones, tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad urbanística del Ámbito DIKE-KOFRADIA, libre de cargas de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 35 de la Ley 2/2006 y en la presente modificación del vigente PGOU de Orio.

Esta edificabilidad, que conforme a lo previsto expresamente por el artículo 27.4 habrá de materializarse en parcela edificable o bien mediante compensación económica sustitutoria según el epígrafe 5 del citado artículo 27, formará parte del patrimonio municipal del suelo (artículo 113.2b) cuyo destino legal preferente es la construcción de viviendas protegidas en los términos fijados por el artículo 115.1 de la reiterada disposición normativa.

Por tanto, en el instrumento de gestión previsto en este documento por el que se procede a la cesión y equidistribución y en el resto de actuaciones, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, deberá procederse a la materialización de la cesión regulada en este artículo en parcela edificable para vivienda protegida.

Al hacerse firme por vía administrativa la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, se cederán al Ayuntamiento, al margen de lo señalado en el apartado anterior, los elementos del Ámbito DIKE-KOFRADIA que se relacionan a continuación, en las condiciones que en cada caso se especifican:

a) Todas las "*superficies*" del Ámbito, destinadas en este Planeamiento a dominio y uso público, (Sistema general viario, de espacios libres y de instalaciones e infraestructuras y el suelo precisado para los mismos, red viaria y aparcamientos anexos, red peatonal, red viaria peatonal/rodada, espacios libres) gratuitamente, libres de cargas, adecuadamente urbanizadas de acuerdo con las previsiones que en su momento establezca el Proyecto de Urbanización, y en los plazos que en cada caso se establezcan para su definitiva ejecución.

b) La parcela destinada al Equipamiento Comunitario (g.EC-1.-Equipamiento Comunitario) gratuitamente y libre de cargas.

c) La cesión al Ayuntamiento en techo construido (continente) para otras dotaciones de la red de sistemas locales:

- En KOFRADIA la cesión en techo construido de 1.500 m2(t) de equipamiento público sobre rasante de los 2.000 m2(t) del edificio.
- En DIKE la cesión en techo construido de 710 m^2(t) de equipamiento público en la Planta Baja de la parcela a.2.VL-5 y la cesión en techo construido de un total de 1.673,88 m2(t) en dos plantas bajo rasante de la parcela de aparcamiento e.1-4.G-1.

d) Los derechos reales de servidumbre de uso público sobre parcelas privadas, que se precisan en los planos correspondientes.

5.- ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DIKE-KOFRADIA

En este apartado se enuncian las diferentes fases de los trabajos y una estimación de los plazos para el desarrollo del Ámbito, que han sido grafiados en los planos II.02 y II.12.-Plan de Etapas. Se contemplan TRES (3) etapas distintas, fruto de las actuaciones sobre el Ámbito, y que pueden ser coincidentes en el tiempo. Se exponen en función al orden considerado lógico para su desarrollo:

- Las dos primeras en DIKE:
  - La Etapa -1 abarca la calle central y sus accesos hacia Aita Lertxundi Kalea e Ibai-Ondo kalea incluyendo los suelos y parcelas al Sur. Comprende la ejecución del movimiento de tierras, obras de fábrica, pavimentaciones y servicios. Asimismo, también comprende la construcción de la parcela de garaje público de cesión al Ayuntamiento e.1-4.G-1 y los accesos subterráneos a los garajes situados al norte. Se deberán mantener los accesos a los servicios y edificaciones existentes junto a Aita Lertxundi kalea hasta proceder a su desalojo.

    Para la realización de esta fase se estima un plazo de ejecución de cuarenta y cinco (45) meses aproximadamente.

- La Etapa-2 comprende los suelos situados al Norte de la calle central. Esto permitirá que los residentes en las edificaciones existentes puedan continuar en sus viviendas hasta la construcción de la primera fase para su realojo. Comprende la ejecución de la parte restante del vial principal. Se deberán mantener los accesos a los servicios y edificaciones consolidados en la fase anterior.

  Para la realización de esta fase se estima un plazo de ejecución de treinta y nueve (39) meses aproximadamente.

- La Etapa-3 corresponde a la ejecución del nuevo edificio en KOFRADIA. El proyecto del nuevo edificio se coordinará con las actuaciones en el muelle competencia de la Dirección de Puertos del Gobierno Vasco e indicará dentro de su Proyecto de Ejecución la duración de las obras.

  A la adjudicación del contrato o contratos de ejecución de las obras de urbanización le será de aplicación las previsiones del art. 172 de la Ley 2/2006.

  No obstante, si se considera oportuno, las diferentes etapas se podrán ejecutar simultáneamente.

****

Noviembre de 2.019

Por el equipo redactor





Fdo.: Alkorta Arkitektoak

Fdo.: Héctor Nagore Sorabilla