

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. 2022

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO**



# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO**

Documento de aprobación inicial. 2022.

## **Documento “1. MEMORIA”**

### **“1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y DE SU EJECUCIÓN”.**





## **EQUIPO DE TRABAJO**

### **REDACCIÓN**

**Mikel Iriondo Iturrioz**

Abogado

**Santiago Peñalba Garmendia**

Arquitecto

**Manu Arruabarrena Florez**

Arquitecto

**EKOLUR, Asesoría Ambiental SLL**

Evaluación ambiental.

**Juan Ignacio Cortés Arzallus**

Delineación.

### **DIRECCIÓN TÉCNICA**

**Pilar Azurmendi**

Arquitecta.

**Jon Carrera Jauregi**

Secretario – Interventor.

### **CORPORACIÓN MUNICIPAL**

#### **ALCALDE**

**Anuska Esnal Oliden.**

#### **CONCEJALES**

**Ainara Munduate Iguaran.**

**Xabier Ibarguren Azkue.**

**Beñat Solabarrieta Albizu.**

**Bakarne Oliden Albeniz.**

**Bittor Andres Alkorta.**

**Lourdes Salsamendi Goñi.**

**Andoni Torres Fernandez.**

**Jon Basurko Sarasua.**

**Amaia Gozategi Urbieto.**

**Jose Javier Gomez de Segura Arce.**

**Jose Angel Iparragirre Alberdi.**

**Ana Priede Merchan.**



## **ÍNDICE GENERAL**

### **Documento “1. MEMORIA”**

#### **1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.**

- 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística mínima y máxima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
- 1.3. Estudio ambiental estratégico.
- 1.4. Evaluación del impacto de género.
- 1.5. Evaluación del impacto lingüístico.

### **Documento “2. NORMAS URBANÍSTICAS”**

- 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
- 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
- 2.3. Catálogo.

### **Documento “3. ESTUDIO ECONÓMICO”.**

- 3.1. Estudio de Viabilidad Económica.
- 3.2. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- 3.3. Programa de Actuación.

### **Documento “4. PLANOS GENERALES”**

### **Documento “5. RESUMEN EJECUTIVO”**



INDICE

Pag.

<b>I.- INTRODUCCIÓN.</b>	1
1.- Objeto del Plan General.	1
2.- Ámbito del Plan General.	1
3.- Marco legal de elaboración del Plan General.	2
4.- Necesidad de la revisión del Plan General.	6
5.- Proceso de revisión del Plan General.	6
6.- Contenido formal del Plan General.	8
7.- Diagnóstico de la situación actual.	9
8.- Delimitación de ámbitos y subámbitos urbanísticos.	9
<b>II.- OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN GENERAL.</b>	11
<b>III.- LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS.</b>	
<b>SELECCIÓN DE LAS ADECUADAS.</b>	15
1.- Introducción.	15
2.- Alternativas de ordenación.	15
3.- Selección de las alternativas adecuadas.	21
<b>IV.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.</b>	23
1.- El medio natural y/o el suelo no urbanizable.	23
2.- El medio urbano. Delimitación y propuestas generales de ordenación.	32
3.- La red de movilidad y comunicaciones.	42
4.- Las actividades económicas.	47
5.- Los desarrollos residenciales.	51
6.- Los espacios libres y las zonas verdes.	63
7.- Los equipamientos.	67
8.- El puerto de la ría de Orio	68
9.- Las infraestructuras de servicios urbanos.	68
10.- Los cauces fluviales y la inundabilidad.	70
11.- El patrimonio cultural y su protección.	70
12.- La zonificación global.	71
13.- La zonificación pormenorizada.	73
<b>V.- LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.</b>	74
<b>VI.- LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y EL CAMBIO CLIMÁTICO.</b>	93
<b>VII.- LA PERSPECTIVA DE GÉNERO</b>	93
<b>VIII.-LA PERSPECTIVA LINGÜÍSTICA.</b>	93

<b>INDICE(Cont.)</b> .....	<b>Pag.</b>
----------------------------	-------------

<b>IX.- LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.</b> .....	<b>94</b>
--	-----------

<b>X.- CONDICIONES JURÍDICAS Y/O DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.</b> .....	<b>94</b>
1.- La estrategia de la evolución urbana y la secuencia del desarrollo urbanístico. ....	94
2.- Delimitación de áreas y sectores.....	94
3.- La clasificación y categorización urbanística de los terrenos. ....	95
4.- Programa de formulación del planeamiento a promover en desarrollo de este plan .....	98
5.- Condiciones de ejecución urbanística .....	98

<b>XI.- LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS. LA PROGRAMACIÓN DE LOS DESARROLLOS PLANTEADOS.</b> ...	<b>128</b>
---	------------

<b>XII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTES.</b> .....	<b>128</b>
1.- Introducción. ....	128
2.- Adecuación a la legislación urbanística vigente.....	128
3.- Adecuación a la legislación vigente en otras materias (costas...). ....	143

<b>XIII.-SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.</b> .....	<b>143</b>
--	------------

## ANEXOS.

- 1.- Resolución municipal, de Junio de 2018, de aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana.
- 2.- Copia de la notificación remitida al Ayuntamiento de Orio por el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, relacionada con la determinación del número máximo de viviendas a ordenar en el municipio, de conformidad con las previsiones de las vigentes Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.
- 3.- Informe-liquidación justificativo del cumplimiento del estándar de vivienda protegida en el Plan General de Ordenación Urbana de 2012.
- 4.- Gráficos:
  - 1.- Alzado de los ámbitos "5. Aramendi Toki-Alai", "13. Dike" y "14. Arocena". Estado actual y propuestas de ordenación.
  - 2.- Alzado de los ámbitos "1. Casco Histórico", "3. Ensanche" y "11. Kaia". Estado actual y propuestas de ordenación.
  - 3.- Alzado de los ámbitos "6. Erribera" y "9. Azkue". Estado actual y propuestas de ordenación.
- 5.- Cuadros.

## **I.- INTRODUCCIÓN.**

### **1.- Objeto del Plan General.**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Orio fue aprobado definitivamente mediante resolución foral de 8 de mayo de 2012 (en adelante, Plan General de 2012 o PGOU-2012). Más adelante, mediante resolución de 4 de octubre de 2012 fue aprobado su texto refundido.

El conjunto formado por dicho Plan y los restantes planes y documentos urbanísticos promovidos y aprobados para su modificación y/o su desarrollo determinan el régimen urbanístico vigente en Orio.

Con posterioridad (24 de julio de 2013), el Ayuntamiento de Orio acordó proceder a su revisión con el fin de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento general adecuado para dar respuesta a sus demandas presentes y futuras, al tiempo que adaptado a los condicionantes (territoriales, urbanísticos, medioambientales, jurídicos, socioeconómicas, culturales...) vigentes.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este Plan General es el de determinar los criterios y las propuestas a los que ha de responder el futuro urbanístico de Orio en el horizonte de, aproximadamente, los 15 años posteriores a su aprobación, dando respuesta, en lo posible, a las necesidades y demandas presentes y futuras en materia de ordenación urbana, regeneración y renovación de entornos urbanos, vivienda, actividades económicas, medio natural, equipamientos, espacios libres, movilidad y transporte, servicios urbanos, etc.

Y todo eso, a partir de la expresa evaluación de las afecciones ambientales, climáticas, lingüísticas, de género, etc. de dichos criterios y propuestas, y de la complementaria determinación de las correspondientes y adecuadas medidas preventivas, compensatorias, etc.

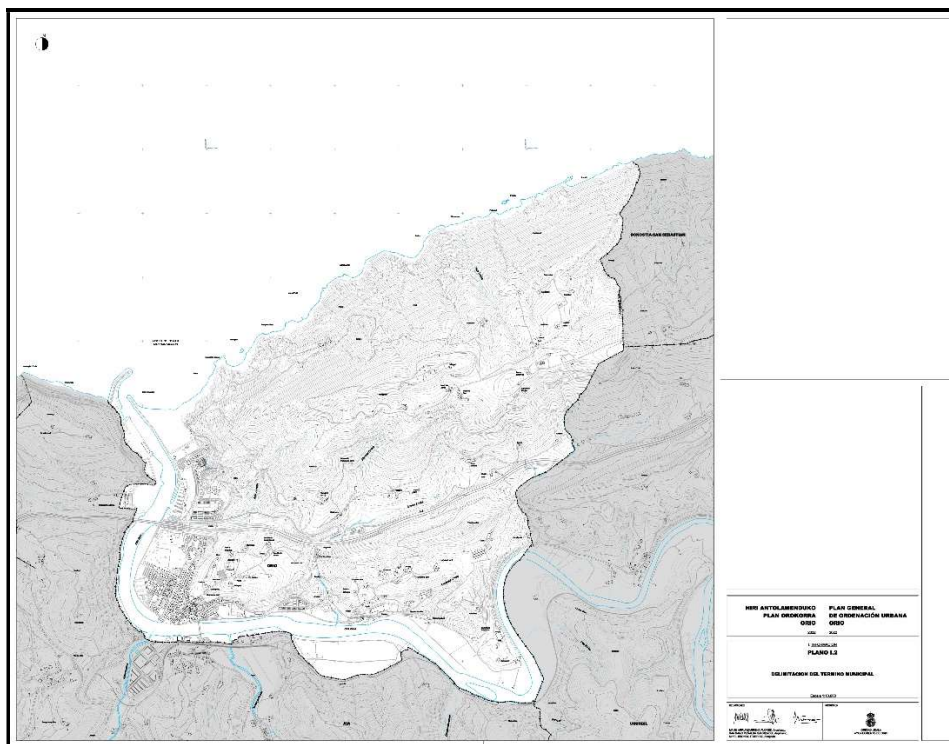
Este proyecto se corresponde, en concreto, con el documento de aprobación inicial del citado Plan General. Ha sido elaborado en el marco del proceso de revisión al que se alude en el siguiente apartado 5.

### **2.- Ámbito del Plan General.**

El término municipal de Orio constituye el ámbito objeto de este Plan General. Forma parte del área funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa). Tiene una superficie aproximada de 993 ha.

A ese respecto cabe indicar que, si bien el PGOU-2012 determina esa superficie en 9.930.784 m<sup>2</sup>, la medición más precisa del término municipal realizada en este momento sobre plano digital indica que esa superficie es de 9.931.121 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que la delimitación en los dos planes es la misma; la diferencia de 337 m<sup>2</sup> entre una y otra superficie carece de relevancia alguna.

Su delimitación es la reflejada en los planos de este Plan, así como en el siguiente gráfico.



### 3.- Marco legal de elaboración del Plan General.

La elaboración de este Plan General se acomete en el marco del complejo conglomerado de disposiciones legales, directrices, planes y proyectos de distinto tipo, rango y naturaleza, vigentes en el momento actual. Se exponen a continuación algunas de las principales disposiciones y documentos que conforman ese marco legal:

#### A.- Legislación territorial y urbanística:

- \* Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
- \* Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- \* Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la ley del Suelo.
- \* Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con las modificaciones derivadas de: la 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 (Ley 11/2008); la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria; la Ley 2/2014, de 2 de octubre; la Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015).
- \* Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes, parcialmente derogado por el Decreto 123/2012.
- \* Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.
- \* Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- \* Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable
- \* Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.



B.- Legislación vigente en otras materias:

- \* Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/1988), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013), y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (RD 876/2014), modificado mediante Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto.
- \* Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- \* Disposiciones vigentes en materia de conservación del patrimonio natural: Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
- \* Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- \* Disposiciones vigentes en materia de medio ambiente y evaluación ambiental del planeamiento urbanístico:
  - Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica y el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
  - Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
  - Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- \* Disposiciones vigentes en materia de ruido:
  - Ley del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
  - Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de la Ley en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental (el primero) y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas (el segundo).
  - Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- \* Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y su Reglamento (R.D. 2387/2000).
- \* Disposiciones vigentes en materia de contaminación del suelo:
  - Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo
  - Decreto 165/2008 de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
- \* Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.
- \* Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005 (Ley 4/2005) y Ley de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (Ley 3/2007).  
La primera de esas Leyes ha sido modificada mediante la Ley 2/2012 y la Ley 1/2022.
- \* Disposiciones vigentes en materia de agua y planes hidrológicos:
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
  - Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.
- \* Disposiciones vigentes en materia de seguridad, servidumbres aéreas y ordenación de aeropuertos:
  - Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de diciembre; art. 166)
  - Ley 48/60 de 21 de julio (BOE nº176 de 23 de julio) sobre Navegación Aérea que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE nº 132 de 30 de diciembre).
  - Ley 21/2003 de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de julio).
  - Decreto 584/72 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas (BOE nº 69, de 21 de marzo).
  - Real Decreto 2591/1998 de 4 de diciembre de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292 de 7 de diciembre).
- \* Disposiciones vigentes en materia agraria:
  - Ley para el desarrollo sostenible del medio rural, de 13 de diciembre de 2007 (Ley 16/2007).
  - Ley 17/2008 de 23 de diciembre de Política Agraria y Alimentaria
  - Decreto por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, de 22 de setiembre de 2009 (Decreto 515/2009).
  - Decreto 248/2006, de 28 de noviembre, por el que se regulan los requisitos mínimos materiales y funcionales de los alojamientos para el personal temporero, así como la autorización, registro y acreditación de los mismos.
- \* Decreto 49/2009 de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos.
- \* Disposiciones vigentes en materia de servicios y comercio:
  - Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
  - Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
  - Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios
  - Ley 7/2008, de 25 de junio, de segunda modificación de la ley de la actividad comercial (Ley 7/1994, de 27 de mayo, de la Actividad Comercial).
  - Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
  - Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.
- \* Legislación vigente en materia de puertos: Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco; etc.
- \* Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones y disposiciones convalidadas por ella o promovidas en su desarrollo.
- \* La Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y su Reglamento (Decreto 17/2019).

- \* Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, desarrollada mediante el Decreto 179/ 2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- \* Disposiciones vigentes en materia de turismo: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo; Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.
- \* Decreto Legislativo 1/2017, de 27 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Gestión de Emergencias de la CAPV.
- \* Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca.
- \* Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- \* Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.
- \* Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- \* Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV.
- \* Otras disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección pública (Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, etc.).
- \* Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluido el Código Técnico de Edificación.

#### **C.- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes**

- \* Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019); aprobadas en revisión de las DOT de 1997.
- \* Plan Territorial Parcial de Urola-Costa (Zarautz-Azpeitia). Aprobación definitiva: Decreto de 11 de febrero de 2006.
- \* Plan General de Carreteras del País Vasco (aprobado mediante el Decreto 250/1999).
- \* Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica). Fue aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998 y modificado con posterioridad mediante Decreto 449/2013 de 19 de noviembre.
- \* Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria. Fue aprobado definitivamente el 27 de febrero de 2001.
- \* Plan Territorial Sectorial de energía eólica (aprobación definitiva: 14 de mayo de 2002).
- \* Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco (aprobación definitiva: 27 de julio de 2004).
- \* Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004; con posterioridad fue anulado parcialmente en lo referente a los equipamientos comerciales).
- \* Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (aprobación definitiva: 13 de marzo de 2007).
- \* Plan Territorial Sectorial Agroforestal (aprobación definitiva: Decreto 177/2014, de 16 de septiembre).
- \* Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: 21 de julio de 2009.
- \* Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa (aprobado definitivamente mediante Norma Foral de 10 de julio de 2013).

Otros instrumentos de ordenación territorial promovidos hasta la fecha carecen de vigencia, dado que no han sido definitivamente aprobados (PTS de Promoción Pública de Vivienda; PTS de Patrimonio Cultural).

**D.- Otro tipo de planes, documentos y trabajos:**

A modo de mera muestra de otro tipo de planes y documentos se enumeran los siguientes:

- \* Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020.
- \* EcoEuskadi 2020.
- \* IV Programa Marco Ambiental de la CAPV 2020.
- \* Estrategia de Biodiversidad del País Vasco 2030.
- \* Estrategia de Economía Circular 2030.
- \* Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco.

Las disposiciones, los planes y los documentos anteriores se han de complementar, en todo caso, con los restantes vigentes y de aplicación en las materias afectadas por el Plan General.

**4.- Necesidad de la revisión del Plan General.**

En atención a lo indicado, el vigente Plan General de Orio entró en vigor el año 2012.

En todo caso, su contenido y sus propuestas fundamentales fueron determinados años antes, concretamente en el marco de la elaboración de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2006-2007 (iniciado el año 2003 mediante la formulación y tramitación del correspondiente Avance).

Eso hace que los objetivos y las propuestas del Plan General de 2012 estén cubiertos y ejecutados en un porcentaje importante. Y que resulte necesario dotar a Orio de un nuevo Plan General, apto para dar respuesta a las necesidades urbanísticas presentes y futuras, y adaptado al marco normativo, socio-económico, etc. actual.

**5.- Proceso de revisión del Plan General.**

El proceso de revisión del Plan General es largo y complejo, tanto en lo que respecta a la determinación de su contenido como a su tramitación. En atención a las tareas realizadas hasta el momento, así como a las pendientes de ejecución, a lo largo de ese proceso cabe diferenciar las distintas fases de trabajo siguientes:

**A.- Primera fase. Información y Diagnóstico. Análisis de la situación actual.**

Esta primera fase ya ha sido ejecutada. Su objetivo fue el de conocer y diagnosticar la situación de Orio en todos los extremos afectados y/o relacionados con el nuevo Plan General y sus propuestas.

El resultado es el reflejado en el documento "Información y Diagnóstico. Plan General de Ordenación Urbana de Orio", elaborado en junio y setiembre de 2014.

**B.- Segunda fase. Elaboración y tramitación del Avance. Aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General (en adelante, Avance de 2014).**

Mediante resolución de 23 de diciembre de 2014 el Ayuntamiento de Orio acordó someter el Avance de la Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbana, elaborado en setiembre de dicho año, al trámite de exposición pública durante un período de dos meses.

A lo largo de ese trámite fueron presentados dieciséis (16) escritos de sugerencias. Y fuera de él otros trece (13) escritos, complementados con propuestas de ordenación de distintos ámbitos (Dike, Kofradía, etc.).

Y de conformidad con lo establecido en el Programa de Participación Ciudadana aprobado por el Ayuntamiento, las propuestas del Avance fueron objeto de exposición y debate ante y/o con los ciudadanos en 5 jornadas / sesiones promovidas con ese fin y en las que se plantearon más sugerencias.

Todas las sugerencias presentadas fueron analizadas en distintos informes elaborados con ese fin en mayo y julio de 2015, diciembre de 2017, enero y febrero de 2018, etc.

Con posterioridad, mediante resolución de junio de 2018 el Ayuntamiento aprobó los objetivos y criterios generales para la elaboración del nuevo PGOU. En el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de dichos objetivos y criterios.

Además, el Avance y su tramitación se complementaron con la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del Plan en dos ocasiones distintas. La primera de ellas en julio de 2015 y la segunda en diciembre de 2017. Fueron objeto de los documentos de alcance emitidos por la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral en noviembre de 2015 y abril de 2018, respectivamente.

Asimismo, en diciembre de 2015 fue elaborado el informe de Evaluación del Impacto Lingüístico del citado Avance.

Y a lo largo de los años 2019-2020 se acometió un proceso de trabajo (encuestas, reuniones, talleres...) para la inserción de la perspectiva de género en el Plan General.

C.- Tercera fase. Elaboración y tramitación del documento de aprobación inicial del nuevo Plan General.

Es la fase en la que nos encontramos. El contenido de este documento se adecua a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, así como a los objetivos y criterios aprobados por el Ayuntamiento mediante resolución de junio de 2018.

Incluye, entre otros extremos, el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico.

El conjunto deberá ser sometido a los correspondientes procesos de exposición pública y participación ciudadana, previamente a su aprobación provisional y definitiva. Previamente a dicha aprobación o con posterioridad deberán solicitarse los informes a emitir en esta fase por las correspondientes Administraciones, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

D.- Cuarta fase. Aprobación provisional.

Con posterioridad a la aprobación inicial, así como a la valoración de las alegaciones, informes de Administraciones, etc. que se presenten y a la inclusión en él de los reajustes que se estimen adecuados, el Plan General deberá ser objeto de aprobación provisional por parte del propio Ayuntamiento.

E.- Quinta fase. Aprobación definitiva.

Tras su aprobación provisional, el Plan General deberá ser objeto de la correspondiente aprobación definitiva, por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa. En todo caso, previamente deberá procederse entre otros extremos a:

- \* La solicitud, emisión y valoración de los preceptivos informes de las Administraciones sectoriales (Costas, Telecomunicaciones, URA...).

- \* La solicitud y emisión de la Declaración Ambiental Estratégica por parte del órgano ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- \* La solicitud y emisión del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

## 6.- Contenido formal del Plan General.

El contenido de este Plan se adecua a lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 103, en relación con el 62, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006; art. 31 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes; etc.), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos y propuestas planteados en él. En concreto, esas previsiones se integran en los siguientes documentos:

- \* 1. Memoria.
  - 1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución.
  - 1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.
  - 1.3. Informe de sostenibilidad ambiental – Estudio Ambiental Estratégico.
  - 1.4. Evaluación de Impacto de Género.
  - 1.5. Evaluación de Impacto Lingüístico.
- \* 2. Normas Urbanísticas.
  - 2.1. Normas Urbanísticas Generales.
  - 2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.
  - 2.3. Catálogo.
- \* 3. Estudio Económico. Programa de Actuación.
  - 3.1. Estudio de viabilidad económico-financiera.
  - 3.2. Memoria de sostenibilidad económica.
  - 3.3. Programa de Actuación.
- \* 4. Planos Generales.
- \* 5. Resumen ejecutivo.

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas, así como su rango normativo, se corresponde con el establecido para ellos en la legislación vigente (artículos 54, 56, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006) y en el documento “2.2 Normas Urbanísticas Generales” de este proyecto.

Además, a los anteriores cabe añadir los diversos documentos elaborados en las fases anteriores de este proceso de revisión, mencionados en el apartado 5 (documento de Información y Diagnóstico, Avance, informes, etc.).

Se incluyen entre ellos los informes de valoración de las sugerencias, informes sectoriales, etc. presentados a lo largo de la tramitación del Plan y, en concreto, tras la elaboración del Avance y su exposición pública. En esos informes se exponen los criterios de valoración y de estimación o desestimación de dichas sugerencias e informes, así como los de inclusión en el Plan de las propuestas resultantes de ellos.

Toda esa documentación forma parte del expediente de este Plan y de su contenido. Debido a ello, resulta innecesaria la reiteración y/o inclusión expresa de su contenido en este momento por lo que, con carácter general, nos remitimos a lo expuesto en dichos documentos.



## 7.- Diagnóstico general de la situación actual.

Ese diagnóstico es el reflejado en el mencionado documento de Información y Diagnóstico de setiembre de 2014, por lo que nos remitimos a lo expuesto en él. En todo caso, se exponen a continuación diversos datos y consideraciones generales a modo de exposición sintetizada de la situación actual de Orio:

- \* Población<sup>1</sup>:
  - Varones: 3.063 (50,16%)
  - Mujeres: 3.044 (49,84%)
  - Total: 6.107 (100,00%)
- \* Número de viviendas<sup>1</sup>:
  - Vivienda principal: 2.353 viv. (78,64%).
  - Resto: 639 viv. (21,36%)
  - Total: 2.992 viv.

En ese resto se incluyen, entre otras, las siguientes: las viviendas destinadas a fines turísticos (concretamente en las modalidades de viviendas turísticas y alojamientos turísticos), estimadas en un total de 52 viv. (1,74%); las utilizadas como segunda residencia: las viviendas vacías, estimadas en un total de 229 (7,65%); en todo caso, algunas de estas últimas son o pueden ser de segunda residencia.

- \* La superficie del término municipal y de las distintas clases de suelo, resultante de las previsiones del PGOU-2012, es la siguiente:
  - Suelo no urbanizable: 918 ha (92,44%).
  - Suelos urbano y urbanizable: 75 ha (7,56%)
  - Total del término municipal: 993 ha (100%).
- \* El tamaño medio del núcleo familiar por cada vivienda ocupada es de, aproximadamente, 2,50 personas/viv.
- \* Orio cuenta, en términos generales, con una alta calidad global, extendida a sus medios urbano y natural, que responde a los condicionantes propios de un municipio costero.

Algunas de las características más destacables de su medio urbano son, posiblemente, las asociadas a su calidad, continuidad y compacidad, sin perjuicio de salvedades referentes a la existencia de: determinados ámbitos y entornos que requieren de actuaciones de regeneración urbana y/o de reutilización de edificaciones existentes (Mutiozabal, muebles Leunda y su entorno, Cerámica Arocena, el frontón, Dike, etc.); algunos ámbitos discontinuos (Ortzaika, Anibarko Portua...); etc.

En cuanto al medio natural, a las características propias del carácter costero del municipio cabe añadir las vinculadas a la existencia de distintos ámbitos y entornos de singular valor natural. La Ría del Oria (declarada LIC parcialmente), los acantilados de la costa y los arroyos de Mendizorrotz son algunos ejemplos de esos ámbitos. Y todo ello condiciona positivamente el paisaje del municipio.

## 8.- Delimitación de ámbitos y subámbitos urbanísticos.

La correcta y ordenada determinación y exposición de los objetivos y las propuestas de este Plan, así como de los planes y proyectos a promover para su desarrollo y ejecución, justifica la

<sup>1</sup> Los datos de población y vivienda se corresponden con los determinados por el EUSTAT para el año 2020.

identificación y delimitación de los ámbitos territoriales que se mencionan a continuación, siguiendo las pautas establecidas a ese respecto en el Plan General de 2012:

#### 8.1.- Los Ámbitos Urbanísticos (A.U.).

Son ámbitos que se delimitan y diferencian en el medio urbano (conformado por el conjunto de los terrenos que este Plan clasifica como suelo urbano y urbanizable) para sistematizar y ordenar la exposición de las propuestas urbanísticas planteadas en cada uno de ellos (ordenación urbanística, clasificación, ejecución, etc.). Se corresponden con los delimitados en el vigente Plan General de 2012, sin perjuicio de reajustes de nula o escasa relevancia.

Su delimitación responde a la consideración conjunta de, entre otras, las circunstancias siguientes: sus condicionantes territoriales y urbanísticos, incluido su emplazamiento; su régimen urbanístico pasado y presente, y los condicionantes derivados de ello; las previsiones establecidas a ese respecto en el vigente Plan General de 2012; las propuestas urbanísticas planteadas en este Plan; etc.

Su delimitación es la reflejada, entre otros, en el plano "I. 3 Delimitación de ámbitos urbanísticos" de este Plan, y su relación la expuesta en el siguiente cuadro.

**CUADRO 1**  
**RELACIÓN DE ÁMBITOS URBANÍSTICOS.**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -
1. Casco Histórico.	36.488
2. Mutiozabal.	14.791
3. Ensanche.	56.364
4. Aita Lertxundi.	11.441
5. Aramendi Toki-Alai.	12.835
6. Erribera	41.377
7. Bikamiota	37.506
8. Munto	42.926
9. Azkue.	19.005
10. Hondartza.	145.609
11. Kaia.	158.511
12. Txurruka.	17.951
13. Dike.	20.169
14. Arocena	10.468
15. Anibarko Portua	30.990
16. Ortzaika	27.599
17. Botaleku	21.414
18. Aizperro	48.944
<b>TOTAL</b>	<b>754.388</b>

Esa numeración y denominación de los ámbitos es coincidente con la establecida en el PGOU-2012 hasta el ámbito "9. Azkue", incluido. A partir de ese ámbito la numeración de los dos planes no es coincidente. Así, mientras en el PGOU-2012 no existen los ámbitos 10 y 17, en este, la numeración es continua.

#### 8.2.- Los Subámbitos Urbanísticos.

En un mismo ámbito urbanístico conviven, en numerosas ocasiones, diversas situaciones que responden a: la consolidación de la realidad urbanística actual; la consolidación de propuestas urbanísticas establecidas en el planeamiento vigente, que están en distintos grados de desarrollo y ejecución y que este Plan mantiene; nuevas propuestas de desarrollos urbanísticos ahora planteadas; etc.



En ese marco, las propuestas urbanísticas con origen en el planeamiento urbanístico vigente que ahora se consolidan y no están ejecutadas (cuando menos en su totalidad), así como las nuevas ahora planteadas, inciden en distintas ocasiones en ámbitos urbanísticos concretos que procede diferenciar y delimitar para la correcta determinación y exposición de su régimen urbanístico y de las propuestas que lo conforman. Y siempre que esos ámbitos se corresponden con partes específicas de los anteriores ámbitos urbanísticos (sin extenderse al conjunto de estos) se identifican como subámbitos urbanísticos, a los solos efectos de exponer y expresar las propuestas urbanísticas referentes a ellos. Se corresponden con entornos y espacios de limitada extensión, normalmente coincidentes con una parcela concreta, y en algún supuesto excepcional con más.

Su delimitación es la reflejada en el plano "III.3. Suelo urbano. Categorización. Delimitación de subámbitos urbanísticos" del documento "4. Planos Generales". Su relación es la expuesta en el siguiente cuadro.

**CUADRO 2**  
**RELACIÓN DE SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUBÁMBITO URBANÍSTICO	
	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-
1. Casco Histórico.	1.1. Kofradia	794
	1.2. Sotoak	298
2. Mutiozabal.	2.1. Aita Lertxundi 48-50	4.324
3. Ensanche.	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	1.961
	3.2. Kaia kalea 5	1.026
	3.3. Arrantzale kalea. Solar 1.	402
	3.4. Arrantzale kalea. Solar 2	222
4. Aita Lertxundi.	4.1. Aita Lertxundi 16	332
5. Aramendi Toki-Alai.	---	
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	3.344
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alay / Uri berri.	4.320
8. Munto	8.1. Munto P.2	2.076
9. Azkue.	---	
10. Hondartza.	10.1. Antilla	2.052
11. Kaia.	---	
12. Txurruka.	---	
13. Dike.	---	
14. Arocena.	14.1. Arocena Cerámica	9.965
15. Anibarko Portua	15.1. Anibarko-Portua 37	158
16. Ortaika	---	
17. Botaleku	---	
18. Aizperro	---	
<b>TOTAL</b>		<b>31.274</b>

## II.- OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN GENERAL.

En atención a lo indicado en el Avance y ratificado por el Ayuntamiento en junio de 2018 (se incluye en el Anexo 1 la resolución municipal de esa fecha), el objetivo de este Plan General es el de determinar las propuestas urbanísticas reguladoras del futuro de Orio para un periodo de, aproximadamente, 15 años, de conformidad con, entre otros, los objetivos y criterios siguientes:

### 1.- La ordenación de un municipio medioambientalmente sostenible.

La consecución de ese objetivo justifica, entre otros extremos:

- \* La protección del suelo natural de conformidad con sus características y condicionantes ambientales, paisajísticos, agrarios, forestales, etc., teniendo en cuenta, entre otros

factores, la interacción existente entre la zona urbana y el suelo natural que la circunda. Eso pasa por:

- La determinación del régimen urbanístico del suelo natural-rural en las condiciones requeridas por la protección e incentivación de sus valores.
  - La adecuación de las propuestas del Plan General a las establecidas en las disposiciones legales vigentes (legislación urbanística; planeamiento territorial: DOT, Plan Territorial Parcial de Urola-Costa, PTS Agroforestal...).
  - La preservación de los espacios y especies de interés (vegetación, suelos de alto valor agrario...)
- \* La preservación de las explotaciones agrarias existentes y la determinación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable en condiciones que permitan su complementación con otras nuevas.
- \* La reducción del consumo del suelo natural dada su condición de recurso escaso, mediante:
- La minimización del consumo de nuevos suelos para fines urbanos.
  - La previsión de densidades adecuadas en los nuevos desarrollos urbanos.
- \* La incentivación de la movilidad sostenible, dando continuidad a las medidas necesarias para reducir la dependencia y/o utilización del automóvil en los desplazamientos diarios y apostando por los sistemas de transporte público y los modos de movilidad no motorizados. Su consecución justifica:
- Ordenar un medio urbano que minimice la necesidad de los desplazamientos por contar, en la cercanía, con viviendas, espacios destinados a trabajos productivos y reproductivos, dotaciones y servicios de proximidad (comercio, equipamientos, espacios libres, etc.).
  - Potenciar las sendas urbanas, creando redes peatonales y ciclistas que tengan la debida continuidad y estén ordenadas en red.
  - Continuar con las medidas de implantación de elementos mecánicos para dar respuesta a problemas de accesibilidad vertical.
  - Mejorar el espacio público en beneficio del peatón y el transporte público.
  - Dar respuesta a las demandas de aparcamiento para residentes.
- \* La gestión eficiente de recursos y la mejora de la calidad ambiental, en particular en lo referente al aire, el ruido, la energía, el agua y la biodiversidad mediante pautas como las siguientes: atender al ciclo del agua y sus efectos sobre la sostenibilidad ambiental mediante medidas diversas y complementarias relacionadas con el diseño de zonas verdes (captación y laminación de aguas pluviales), la utilización de superficies permeables y pavimentos porosos en espacios libres, la reutilización de aguas grises, etc.; reducir la dependencia energética del espacio construido a partir del fomento del ahorro (renuncia) y la eficiencia energética (maximización con el mínimo consumo posible); mejorar la calidad del aire; reducir la contaminación acústica; etc. Su consecución justifica:
- Determinar pautas de urbanización y edificación sostenibles.
  - Incentivar la rehabilitación edificatoria con criterios de eficiencia energética.
  - Promover planes de acción para mejorar la calidad acústica.
  - Optimizar las infraestructuras de servicios.
  - Potenciar la plantación de arbolado (sumidero de CO2).

## **2.- La ordenación de un medio urbano complejo, saludable, inclusivo y seguro, en continua renovación y regeneración.**

La consolidación de la parte del medio urbano de Orio que, en su estado actual, responde a los criterios de intervención determinados en este Plan, complementada con la renovación y regeneración urbana del resto de ese medio a partir de premisas que

impliquen la eficiencia en el uso de los recursos, la regeneración de los entornos degradados, la puesta en valor de lo construido y su adaptación a las demandas presentes y futuras, es otro de los objetivos estratégicos de este Plan.

Ese objetivo de regeneración incide en distintas partes del municipio y sus fines son los de: recualificar los entornos urbanos afectados; potenciar su atractivo y calidad, así como su inclusividad y seguridad; determinar los usos adecuados en cada caso; dar respuesta a las demandas de viviendas, actividades económicas, equipamientos, espacios libres, etc. detectadas; etc. Y todo eso, de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Respuesta a las demandas de carácter urbano en el medio urbano actual, minimizando su extensión al medio natural.
- \* Optimizar la utilización de lo existente, maximizando las posibilidades y oportunidades de los suelos y edificios del municipio.
- \* Regeneración y recualificación urbana de ámbitos y entornos degradados (Mutiozabal, Dike, Arocena, muebles Leunda, etc.), complementada con las iniciativas adecuadas para potenciar la accesibilidad universal, garantizar la seguridad, eliminar barreras urbanas, fomentar la rehabilitación y utilización de edificios, etc.
- \* Determinar las medidas necesarias para potenciar la implantación de distintos tipos de usos (viviendas, comercio, otro tipo de actividades económicas, equipamientos...) en el medio urbano, incentivando su sostenibilidad, fomentando la presencia de servicios de proximidad, reduciendo la movilidad, enriqueciendo su dinamismo social, al tiempo que haciéndola más atractiva, saludable y amable.
- \* Determinar el régimen urbanístico del medio urbano en condiciones acordes con la perspectiva de género, incentivando su inclusividad y seguridad.
- \* Fortalecimiento del carácter integrador de la ría como eje estructurante del municipio.

La consecución de ese objetivo justifica la regeneración de las partes del frente a la ría que actualmente están deterioradas y/o en las que el paseo de borde no tiene continuidad (Mutiozabal, Kofradia, Dike...), complementada con la rehabilitación y reutilización de edificaciones existentes en ella (Arocena...).



### 3.- La ordenación de un municipio socialmente equilibrado.

La dimensión social es uno de los pilares de la sostenibilidad, considerada en su integridad. Requiere la ordenación de un municipio que esté al servicio de todas las personas, inclusivo, saludable, equilibrado, accesible (al conjunto, a sus equipamientos, espacios públicos, viviendas...). Su consecución justifica, entre otros extremos:

- \* La regeneración de los mencionados entornos urbanos degradados del municipio, complementada con la revitalización del conjunto, generando un medio urbano cercano a las personas que residen y trabajan en él, y en el que, de manera accesible, sostenible y segura, se dé respuesta a sus necesidades y demandas básicas (educación, sanidad, cultura, ocio, trabajo, comercio...), sin que para ello deban desplazarse fuera del municipio, salvo en los supuestos debidamente justificados (vinculados a demandas de difícil o imposible satisfacción en Orio, en atención a sus propios condicionantes urbanos)..
- \* La ordenación de la red de dotaciones (espacios libres, equipamientos, etc.) requerida por Orio, dando respuesta a las demandas presentes y futuras de quienes residen y trabajan en el municipio, así como de quienes lo utilizan con otros fines (ocio, esparcimiento...).
- \* La respuesta a la demanda de vivienda mediante la ordenación de las viviendas necesarias para ello, complementadas con las medidas relacionadas con su vinculación bien al régimen de las viviendas protegidas, bien al de las viviendas libres, en condiciones que permitan dar respuesta a la demanda de vivienda asequible.
- \* La respuesta a la demanda existente en materia de actividades económicas. Justifica, entre otros extremos, la consolidación del desarrollo de ese tipo previsto por el planeamiento vigente en el ámbito Aizperro.
- \* La determinación de las propuestas urbanísticas mediante la inclusión de la perspectiva de género (mujer y grupos o colectivos singulares y/o vulnerables en atención a su edad, raza...) para, al tiempo de incentivar su seguridad, generar un municipio que esté al servicio del conjunto de las personas que residen, trabajan, etc. en él, incluidas las más vulnerables (mujeres, niños, personas de movilidad reducida...).
- \* La promoción de la accesibilidad universal en el conjunto del municipio mediante, entre otros, los dos tipos de medidas siguientes:
  - Medidas de carácter general y transversal vinculadas al modelo de desarrollo urbano del municipio y, más en concreto, a su ordenación de conformidad con criterios que conlleven: la presencia de distintos tipos de usos compatibles entre sí; la configuración de un medio urbano de proximidad y/o de distancias cortas (en el que convivan vivienda, comercio, espacios libres, equipamientos...); la ordenación de un municipio accesible para todas las personas en las necesarias condiciones de seguridad y autonomía; etc.
  - Medidas de carácter específico asociadas a la progresiva reducción y/o eliminación de las barreras urbanas y arquitectónicas del municipio, con el consiguiente cumplimiento de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.
- \* La identificación del patrimonio cultural de interés, complementada con la determinación de las medidas adecuadas para su preservación y puesta en valor, incluida su utilización de manera acorde con sus valores.
- \* La potenciación de la participación ciudadana tanto en el proceso de elaboración del Plan General, como de su desarrollo y ejecución.

### III.- LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADAS. SELECCIÓN DE LAS ADECUADAS.

#### 1.- Introducción.

El Avance de 2014 determina, entre otros extremos, distintas y posibles alternativas de intervención en diversos ámbitos o materias, de conformidad con los objetivos y criterios expuestos en él. A su vez, en el contexto de su exposición pública, o incluso con posterioridad, han sido presentadas más alternativas relacionadas con algunos de esos ámbitos o materias.

De ahí que, en este momento y a los efectos de su preciso conocimiento nos remitamos a lo expuesto a ese respecto en dicho Avance y/o en el propio expediente de este Plan.

En todo caso, se exponen a continuación, de manera sintetizada, las alternativas y/o propuestas de intervención más relevantes.

#### 2.- Alternativas de ordenación.

##### 2.1.- Referentes al subámbito "1.2 Sotoak" del ámbito "1. Casco Histórico".

###### A.- Alternativa 1.

Se corresponde con la prevista en el Plan General de 2012 y responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

- \* Edificabilidad sobre rasante:
  - Residencial: 1.349 m<sup>2</sup>(t).
  - Uso terciario: 330 m<sup>2</sup>(t).
  - Total: 1.679 m<sup>2</sup>(t).
- \* Número de viviendas: 15 viv.

###### B.- Alternativa 2.

Implica el mantenimiento de las edificaciones de vivienda existentes, y el derribo y la sustitución de las restantes, dejando sin edificar la parte necesaria de la medianera norte de Kaiakalea 2, dados los condicionantes de huecos que tiene el edificio que se conserva. Responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

- \* Edificabilidad sobre rasante:
  - Residencial: 1.140 m<sup>2</sup>(t).
  - Uso terciario: 310 m<sup>2</sup>(t).
  - Total: 1.450 m<sup>2</sup>(t).
- \* Número de viviendas: 12 viv.

###### C.- Alternativa 3.

Conlleva la consideración conjunta, a los efectos de su ordenación y gestión, de los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" delimitados en este Plan.

En ese contexto, el primero de esos subámbitos se destina a equipamiento público y en el segundo se prevé un desarrollo predominantemente residencial, complementado con usos terciarios y dotacionales.

## 2.2.- Referentes al ámbito "2. Mutiozabal".

### A.- Alternativa 1.

Se corresponde con la prevista en el Plan General de 2012 y conlleva la consolidación de determinadas partes del ámbito en su estado actual y la remodelación de otras. La edificabilidad prevista sobre rasante es la siguiente:

- \* Subámbito "2.1": la asociada a las edificaciones existentes y consolidadas.
- \* Subámbito "2.2": 2.865 m<sup>2</sup>(t).
- \* Subámbito "2.3": 2.847 m<sup>2</sup>(t).

### B.- Alternativa 2.

Implica el derribo de las edificaciones existentes y su sustitución por otras nuevas destinadas a usos residenciales. Responde, entre otros, a los parámetros siguientes:

- \* Edificabilidad sobre rasante:
  - Residencial: 7.742 m<sup>2</sup>(t).
  - Uso terciario: 238 m<sup>2</sup>(t).
  - Total: 7.980 m<sup>2</sup>(t).
- \* Número de viviendas: 86 viv.

### C.- Alternativa 3.

Es una propuesta de ordenación intermedia entre las dos anteriores. Supone, en concreto, la consolidación de las edificaciones residenciales existentes en la calle Aita Lertxundi 40 y 46 (siempre que esa previsión sea acorde con las previsiones establecidas en la legislación vigente en materia de costas), y el derribo y sustitución de las restantes edificaciones por otras nuevas.

Se propone, en concreto, el derribo de la edificación de Aita Lertxundi 48-50 y su sustitución por un nuevo desarrollo residencial con una edificabilidad de 3.600 m<sup>2</sup>(t).

### D.- Alternativa 4.

Planteada con ocasión de la exposición pública del Avance, conlleva la diferenciación de las dos unidades de ejecución que se mencionan a continuación y la determinación de su régimen urbanístico de conformidad con los parámetros que asimismo se indican:

- \* Unidad de ejecución 1:

Se corresponde con, entre otros, los terrenos vinculados a las edificaciones de la calle Aita Lertxundi 46, 48 y 50, así como los terrenos públicos situados en sus inmediaciones. La edificabilidad urbanística propuesta sobre rasante es la siguiente:

  - Residencial de promoción libre: 2.160 m<sup>2</sup>(t).
  - Residencial VPO: 720 m<sup>2</sup>(t).
  - Residencial VT: 720 m<sup>2</sup>(t).
  - Total: 3.600 m<sup>2</sup>(t).

Complementariamente, se consolida la edificación de la calle Aita Lertxundi 46.

- \* Unidad de ejecución 2:

Se corresponde con los restantes terrenos del ámbito (calle Aita Lertxundi 40, 42 y 44, y terrenos públicos de su entorno). La edificabilidad urbanística propuesta sobre rasante es la siguiente:

  - Residencial de promoción libre: 2.700 m<sup>2</sup>(t).
  - Residencial VPO: 900 m<sup>2</sup>(t).
  - Residencial VT: 900 m<sup>2</sup>(t).
  - Total: 4.500 m<sup>2</sup>(t).

Complementariamente, se consolida la edificación de la calle Aita Lertxundi 40.

E.- *Alternativa 5.*

Conlleva la consideración conjunta, a los efectos de su ordenación y gestión, de los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" delimitados en este Plan.

En ese contexto, el primero de esos subámbitos se destina a equipamiento público y en el segundo se prevé un desarrollo predominantemente residencial, complementado con usos terciarios y dotacionales.

2.3.- Referentes al ámbito "3. Ensanche".

A.- *Subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42".*

a) *Alternativa 1.*

Se corresponde con la ordenación prevista en el vigente Plan General de 2012. Conlleva la sustitución de las edificaciones situadas en los números 36, 38, 40 y 42 de Eusko Gudari Kalean, así como del frontón, por otra nueva edificación residencial, constituida por un bloque lineal en la alineación de la citada calle y con el perfil general de la misma. Responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

\* Edificabilidad sobre rasante:

- Uso residencial:	2.673 m <sup>2</sup> (t)
- Usos terciario:	378 m <sup>2</sup> (t)
- Total:	3.051 m <sup>2</sup> (t)

\* Número aproximado de viviendas: 30 viv.

Ese desarrollo residencial se complementa con la implantación de un nuevo frontón y otras dotaciones públicas en la parte posterior de la nueva edificación residencial.

b) *Alternativa 2.*

Tomando como referencia la propuesta urbanística del planeamiento vigente, se plantea una edificación similar, pero con más fondo, adaptándolo a las crujías necesarias para obtener un aparcamiento funcional en subsuelo. Responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

\* Edificabilidad sobre rasante:

- Uso residencial:	2.960 m <sup>2</sup> (t)
- Uso terciario:	740 m <sup>2</sup> (t)
- Total:	3.700 m <sup>2</sup> (t)

\* Número aproximado de viviendas: 33 viv.

Ese desarrollo residencial se complementa con la implantación de dotaciones públicas en la parte posterior de la nueva edificación residencial.

c) *Alternativa 3.*

Implica el incremento de la edificabilidad sobre rasante, comparativamente con las alternativas anteriores. Responde, entre otros, a los parámetros siguientes:

\* Edificabilidad sobre rasante:

- Uso residencial:	4.000 m <sup>2</sup> (t)
- Uso terciario:	665 m <sup>2</sup> (t)
- Total:	4.665 m <sup>2</sup> (t)

\* Número aproximado de viviendas: 44 viv.

d) *Alternativa 4.*

Implica el mantenimiento del frontón en su emplazamiento actual, y, por lo tanto, la consolidación del subámbito en su estado actual, sin perjuicio de la mejora y recalificación general del entorno.



**B.- Subámbito "3.2. Kaia kalea 5".****a) Alternativa 1.**

Se corresponde con la establecida en el planeamiento vigente. De conformidad con lo indicado, conlleva el derribo de las edificaciones existentes y su sustitución por otra nueva. Responde, entre otros, a los parámetros siguientes:

- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante:
  - Uso residencial: 2.460 m<sup>2</sup>(t)
  - Uso terciario: 345 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 2.805 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de viviendas: 27 viv.

**b) Alternativa 2.**

Implica el mantenimiento de la edificación de viviendas existente y el derribo de las restantes. Permite una razonable formalización de la manzana sin derribar aquella edificación, y va unida a una nueva configuración de los tráfico del entorno. Responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante:
  - Uso residencial: 1.266 m<sup>2</sup>(t)
  - Uso terciario: 264 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 1.530 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de viviendas: 14 viv.

**2.4.- Referentes a los ámbitos "13. Dike", "14. Arocena" y a otros terrenos.****A.- Alternativa 1.**

Incide exclusivamente en el ámbito "13. Dike" y se corresponde con la propuesta de ordenación prevista en el planeamiento vigente (PGOU de 2012). Supone la ordenación de dos líneas de edificaciones paralelas a la ría, con un espacio libre entre ambas. Responde, entre otros, a los parámetros siguientes:

- \* Edificabilidad sobre rasante:
  - Residencial: 13.863 m<sup>2</sup>(t)
  - Uso terciario: 482 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 14.345 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de viviendas: 149 viv.

**B.- Alternativa 2.**

Incide exclusivamente en el ámbito "13 Dike" e implica la optimización del aprovechamiento y uso del ámbito mediante el incremento de la edificabilidad, del número de viviendas, etc. en el contexto de la necesaria calidad de la ordenación resultante. Para ello, entre otros extremos, se descarta la implantación de edificaciones residenciales de baja densidad. Responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

- \* Edificabilidad urbanística residencial: 18.000 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de viviendas: 200 viv.

**C.- Alternativa 3.**

Conlleva la ordenación conjunta de los ámbitos Dike y Arocena. Daría pie a la posible ordenación de la fábrica Arocena como equipamiento público. Responde, entre otros, a los parámetros siguientes:

- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante:
  - Residencial: 22.550 m<sup>2</sup>(t)
  - Uso terciario: 450 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 23.000 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de viviendas: 250 viv.



**D.- Alternativa 4.**

Incide exclusivamente en el ámbito "14. Arocena" y se corresponde con la propuesta contenida en el planeamiento vigente (PGOU de 2012). Conlleva el destino del ámbito a usos de actividades económicas (usos terciarios) y la consolidación de la edificabilidad sobre rasante correspondiente a la edificación actual.

**E.- Alternativa 5.**

Incide exclusivamente en el ámbito "14. Arocena" y conlleva la ordenación de una edificabilidad sobre rasante de 25.101 m<sup>2</sup>(t) y un total aproximado de 297 viviendas.

**F.- Alternativa 6.**

Incide exclusivamente en el ámbito "14. Arocena" y conlleva la ordenación de una edificabilidad sobre rasante de 26.578 m<sup>2</sup>(t) y un total aproximado de 316 viviendas.

**G.- Alternativa 7.**

Conlleva la ordenación conjunta de los ámbitos Arocena y Dike y la diferenciación en ese conjunto de las dos partes siguientes. Por un lado, el ámbito Arocena + terrenos de Inmobiliaria Orio situados en el ámbito Dike. Por otro, el resto del ámbito Dike.

Para la primera de esas partes se plantean las dos alternativas de ordenación siguientes:

**\* Alternativa "7.1":**

- Edificabilidad residencial: 14.438 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad terciaria: 9.328 m<sup>2</sup>(t).

**\* Alternativa "7.2":**

- Edificabilidad residencial: 14.482 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad terciaria: 8.158 m<sup>2</sup>(t).

**H.- Alternativa 8.**

Incide exclusivamente en el ámbito "13. Dike" y conlleva la ordenación de:

**\* Edificabilidad residencial:**

- Protegida: 9.600 m<sup>2</sup>(t).
- De promoción libre: 14.400 m<sup>2</sup>(t).
- Total: 24.000 m<sup>2</sup>(t).

**\* Edificabilidad comercial:**

2.856 m<sup>2</sup>(t).

**\* Edificabilidad urbanística total sobre rasante:**

26.856 m<sup>2</sup>(t).

**I.- Alternativa 9.**

Incide en el ámbito "13. Dike", en la Kofradía y en terrenos situados en las inmediaciones del equipamiento Kosta. Conlleva:

- \* La ordenación de la edificabilidad mencionada en el siguiente cuadro y su destino a los usos que, asimismo, se indican en él:

**CUADRO 3.**

USO	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE -m <sup>2</sup> (t)-		
	Total	Dike A + Kofradía	Dike B + Kosta
Residencial			
Protección social (VPO)	6.009,00	3.881,00	2.128,00
Tasada	6.000,00	3.840,00	2.160,00
Libre	17.931,50	11.581,00	6.350,50
Total	29.940,50	19.302,00	10.638,50
Comercial	2.819,75	1.313,75	1.506,00
Equipamiento privado	500,00	500,00	---
Edificabilidad urbanística total.	33.260,25	21.115,75	12.144,50
Edificabilidad física – Equip. público	3.542,42	2.674,25	868,17

- \* La delimitación de dos unidades de ejecución discontinuas conformadas por, respectivamente:
  - Dike A + Kofradia [ $12.692,64 \text{ m}^2 + 640 \text{ m}^2 = 13.332,64 \text{ m}^2$ ]
  - Dike B + Kosta [ $7.494,37 \text{ m}^2 + 2.479,12 \text{ m}^2 = 9.973,49 \text{ m}^2$ ]
- \* El traslado de los derechos edificatorios de la Kofradia (resultantes de los vigentes PE + Convenio) a Dike A.
- \* Se plantea que los terrenos exteriores de Kosta *aportan un aprovechamiento de propiedad similar al de las actuaciones urbanísticas concluidas en dicha zona ( $0,6 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ )*.
- \* La previsión de una edificación de equipamientos en el actual emplazamiento de la Kofradia, con:
  - $500 \text{ m}^2(\text{t})$  para el realojo de la Kofradia (equipamiento privado) (3ª planta alta).
  - $1.500 \text{ m}^2(\text{t})$  [ $\hat{=}$   $1.605 \text{ m}^2(\text{t})$ ?] de equipamiento público (PB + 2 plantas).
- \* La previsión de una edificación de equipamiento público en Kosta con  $870 \text{ m}^2(\text{t})$ .

J.- *Alternativa 10.*

Incide en el ámbito "13. Dike" y en la Kofradia y conlleva su ordenación de conformidad con, entre otras, las propuestas siguientes:

- \* La ordenación de la edificabilidad mencionada en el siguiente cuadro y su destino a los usos que, asimismo, se indican en él:

**CUADRO 4.**

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE RASANTE - $\text{m}^2(\text{t})$ -
Residencial	
Protección social (VPO)	3.898
Tasada	1.514
Libre	18.589
Total	24.000
Terciario.	3.000
Equipamiento privado	500
<b>Edificabilidad urbanística total</b>	<b>27.500</b>

- \* La delimitación de un ámbito de actuación integrada y una unidad de ejecución discontinuos conformados por Dike + Kofradia.
- \* El traslado de los derechos edificatorios residenciales de la Kofradia al ámbito Dike.

2.5.- Referentes al ámbito "Palotas".

A.- *Alternativa 1.*

Conlleva la consolidación del régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente, incluida la clasificación urbanística de los terrenos del ámbito como suelo no urbanizable,

B.- *Alternativa 2.*

Conlleva la clasificación de los terrenos del conjunto del ámbito como suelo urbanizable, y su destino a usos preferentemente residenciales. Responde, entre otros, a los siguientes parámetros:

- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante:
  - Residencial: 69.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Terciario / equipamiento privado: 5.900 m<sup>2</sup>(t)
  - Total: 74.900 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de viviendas: 766 viv.
- \* Edificabilidad pública sobre rasante (no lucrativa): 7.000 m<sup>2</sup>(t)

### C.- *Alternativa 3.*

Es una propuesta de ordenación intermedia entre las dos anteriores. Conlleva el mantenimiento del régimen urbanístico vigente (suelo no urbanizable) en, aproximadamente, la mitad del ámbito. Y la clasificación de la otra mitad (la colindante con el actual medio urbano) como suelo urbanizable y su destino a usos preferentemente residenciales, de conformidad con, entre otros, los parámetros siguientes:

- \* Edificabilidad urbanística sobre rasante: 22.500 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad pública sobre rasante (no lucrativa): 2.000 m<sup>2</sup>(t)
- \* Número de viviendas: 250 viv.

### 3.- **Selección de las alternativas adecuadas.**

Mediante la citada resolución de junio de 2018 (de aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del nuevo PGOU) el Ayuntamiento acordó a ese respecto:

#### 3.1.- El subámbito "1.2. Sotoak" del ámbito "1. Casco Histórico".

Adecuar la ordenación a la alternativa 3 expuesta en el apartado "2.1". Conlleva la consideración conjunta, a los efectos de su ordenación y gestión, de los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" delimitados en este Plan. En ese contexto, el primero de esos subámbitos se destina a equipamiento público y en el segundo se prevé un desarrollo predominantemente residencial, complementado con usos terciarios y dotacionales.

#### 3.2.- El ámbito "2. Mutiozabal".

- \* Consolidar las edificaciones situadas en Aita Lertxundi 40, 42, 44 y 46.
- \* Adecuar el desarrollo de Aita Lertxundi 48-50 a la alternativa 5 expuesta en el apartado "2.2". Implica su ordenación y gestión conjunta con el subámbito "1.2. Sotoak", de conformidad con las premisas antes mencionadas.

#### 3.3.- El subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42".

Adecuar la ordenación a la alternativa 1 del Avance, coincidente con la prevista en el vigente Plan General de 2012.

Conlleva el derribo de las edificaciones actuales y su sustitución por una nueva edificación (con unas 30 viviendas) complementada con un nuevo frontón y otras dotaciones públicas (espacios libres...).

Ese desarrollo fue objeto de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 13 de mayo de 2019. Y es objeto de un Proyecto de Reparcelación que está pendiente de aprobación definitiva.

### 3.4.- El subámbito "3.2 Kaia kalea 5".

Adecuar la ordenación a la alternativa 1 del Avance, coincidente con la prevista en el vigente Plan General de 2012. Conlleva el derribo de las edificaciones existentes y su sustitución por otra nueva con unas 27 viviendas y unos 345 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario.

Ese desarrollo está en ejecución en los términos establecidos en el Estudio de Detalle aprobado mediante resolución municipal de 27 de abril de 2021 y la licencia municipal de construcción de 13 de enero de 2022.

### 3.5.- El conjunto formado por el ámbito "13. Dike" + el subámbito "1.1. Kofradia".

Se plantea la adecuación de su desarrollo urbanístico a los siguientes criterios:

- \* Optimizar cualitativa y cuantitativamente el desarrollo urbanístico de ese conjunto adecuándolo a las justificadas y razonadas pautas de compacidad y densidad cualitativa y cuantitativa acordes con los condicionantes del entorno urbano afectado.
- \* Adecuar la ordenación de ese conjunto a la alternativa 10 antes mencionada. .

Ese desarrollo es objeto de la Modificación puntual del PGOU de Orio referida al ámbito discontinuo Dike-Kofradia, actualmente en tramitación y pendiente de aprobación definitiva.

### 3.6.- El ámbito "14. Arocena".

Se plantea su desarrollo urbanístico autónomo y diferenciado, de conformidad con los siguientes criterios:

- \* Preservación de los valores patrimoniales-culturales de la fábrica.
- \* Adecuación a los criterios de preservación del dominio público marítimo-terrestre establecidos en la legislación vigente en materia de Costas y de defensa frente a los riesgos de inundabilidad.
- \* Previsión de un desarrollo residencial, complementado con usos terciarios y de equipamientos, etc. acorde con los criterios anteriores.

### 3.7.- Referentes al ámbito "Palotas".

Consolidar el carácter rural o no urbanizable del ámbito establecido en el Plan General de 2012, con las dos salvedades puntuales siguientes.

Por un lado, la correspondiente a los terrenos incluidos en el subámbito "6.1 Erribera kalearen luzapena", afectados por la propuesta de ampliación de esa calle hasta su encuentro con la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartza, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea. Esa salvedad responde a las razones y objetivos determinados en este Plan a ese respecto.

Por otro, la correspondiente a los terrenos ocupados por el paseo peatonal y ciclista ubicado en el borde de la ría. Ese destino justifica su integración en el medio urbano del municipio y, dentro de él, en la red de itinerarios peatonal y ciclista.

En todo caso, las afecciones derivadas de esos reajustes son puntuales e insignificantes.

#### IV.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

##### 1.- El medio natural y/o el suelo no urbanizable.

###### 1.1.- La delimitación del medio natural y/o del suelo no urbanizable.

Los objetivos estratégicos planteados (incluidos los referentes a la protección del suelo natural y a minimizar la extensión de las afecciones urbanas en él) orientan y condicionan la delimitación de dicha clase de suelo. En concreto, justifican su extensión al conjunto del medio natural actual, con las tres salvedades que se mencionan a continuación.

La primera de ellas está relacionada con la consolidación del desarrollo urbanístico previsto por el planeamiento urbanístico vigente en el ámbito "18. Aizperro", que justifica su clasificación como suelo urbanizable.

La segunda es la referente a la inclusión en el medio urbano de los terrenos del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" delimitado en este Plan, por razones relacionadas con la correcta configuración de la red viaria urbana en ese entorno del municipio. En concreto, la consecución de ese objetivo justifica la ampliación de Erribera kalea hasta la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartza, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea, que se incluyen en el medio urbano, para, con ello, rematar de manera correcta y completa la ordenación y la configuración de la red viaria en ese entorno. La superficie de los terrenos afectados por esa propuesta es de 3.344 m<sup>2</sup>, por lo que las afecciones derivadas de ellas son limitadas y puntuales.

La tercera y última salvedad está relacionada con la clasificación como suelo urbano del paseo de borde de la ría en el tramo situado entre los ámbitos "9. Azkue" y "11. Kaia". La ordenación y extensión de ese paseo a lo largo de la mayor parte del medio urbano de Orio justifica esta propuesta. En todo caso, considerada desde una perspectiva material, no es una propuesta novedosa en la medida en que ese paseo ya existe en la realidad en ese tramo. Se trata, sin más, de adecuar el planeamiento urbanístico a la realidad sin que, debido a ello, conlleve alteración material alguna de esta.

En ese contexto, el suelo no urbanizable delimitado en este Plan es, prácticamente, coincidente con el delimitado en el PGOU-2012. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.4 Clasificación del suelo (Término Municipal)". Su superficie es de 917,67 ha (92,40 % del término municipal).

###### 1.2.- El régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

El régimen urbanístico planteado tiene como objetivo fundamental la protección y preservación del medio natural con sus condiciones y valores propios. Responde a la conjunta y coordinada determinación de las medidas de intervención referentes, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- \* El régimen de zonificación global, incluido el específico de cada una de las zonas diferenciadas.
- \* Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, incluidos los relacionados con la protección de la biodiversidad.
- \* Otras cuestiones: determinación del régimen urbanístico de las edificaciones existentes y/o autorizadas en coherencia con los objetivos vinculados a las cuestiones anteriores, etc.

En los siguientes apartados se exponen y justifican las principales propuestas referentes a dichas cuestiones.

### 1.3.- El régimen de zonificación global.

Los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable se integran en distintas zonas de uso global. Su diferenciación y delimitación responde a la consideración conjunta y coordinada de, entre otros, los tres tipos de criterios que se exponen a continuación.

En primer lugar, en atención a lo establecido, entre otros, en el artículo "53.4.a" de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, esa zonificación se adecua a las categorías previstas en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, incluidos los siguientes: las Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30 de julio de 2019); el Plan Territorial Parcial de Urola-Costa (Zarautz-Azpeitia) (AD: 11-2-2206); el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (AD: 22-12-1998; modificado mediante Decreto 449/2013); el Plan General de Carreteras del País Vasco; el Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (AD: 13-3-2007); el Plan Territorial Sectorial Agroforestal (AD: Decreto 177/2014).

Eso sí, la delimitación de esas categorías se realiza de manera coherente y complementaria con la ordenación de la red de sistemas generales a la que se alude más adelante.

La salvedad a destacar es la referente al reajuste de la delimitación de la zona correspondiente a los suelos de alto valor estratégico (zona global "G.4.1" prevista en este Plan). En concreto, dicha zona se amplía en los tres entornos que se mencionan a continuación, en atención a las razones que igualmente si indican. Por un lado, en las inmediaciones de la ermita de San Martín, ampliando la zona de alto valor estratégico existente en él; la superficie objeto de ampliación es de, aproximadamente, 7.109 m<sup>2</sup>. Por otro, en el entorno del paseo Padre Orkolaga y, en concreto, del espacio libre rural ordenado en él. Así, mediante la técnica urbanística de la zonificación global superpuesta, ese espacio libre se califica asimismo como zona de alto valor estratégico; su superficie es de, aproximadamente, 9.403 m<sup>2</sup>. Por último, mediante la inclusión en ese tipo de zona de 14.046 m<sup>2</sup> de Palotas, ocupados de hecho por el paseo de borde de ría ya existente y ubicados con anterioridad en la zona de protección de aguas superficiales. De esa manera, esa zona se amplía en un total de 30.558 m<sup>2</sup>.

A su vez, las razones que justifican esas propuestas son, básicamente, las dos siguientes. Por un lado, los terrenos afectados reúnen las condiciones agrarias adecuadas para su consideración como de alto valor estratégico. Por otro, compensan la pérdida de esa clase de suelos que resulta de la inclusión en el medio urbano de los terrenos de 3.344 m<sup>2</sup> de superficie del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" (afectados por la propuesta de ampliación de Erribera kalea hasta la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartza, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea).

Como resultado de todo ello, los suelos de alto valor estratégico del municipio se amplían en un total aproximado de 27.214 m<sup>2</sup> [30.558 m<sup>2</sup> - 3.344 m<sup>2</sup>]. La superficie total de los suelos calificados de esa manera en este Plan es de 492.938 m<sup>2</sup>.

En segundo lugar, de conformidad con lo establecido, entre otros, en los artículos "53.1.f" y 54 de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006, se ordena, también en el suelo no urbanizable, la red de sistemas generales que Orio necesita para asegurar su racionalidad y coherencia territorial / estructural.

Así, la diferenciación y ordenación en esa clase de suelo de las zonas globales de tipología "C. Redes de comunicación y transporte (SG)", "E. Equipamiento comunitario (SG)" y "F. Infraestructura de servicios urbanos (SG)" planteadas en este Plan obedece a su consideración como partes integrantes de la red de sistemas generales del municipio, necesarias para dar

respuesta a los objetivos estratégicos propios de esa red. Algunos de esos sistemas generales tienen su origen en los planes territoriales sectoriales vigentes en las respectivas materias

En tercer lugar, no se diferencian determinadas zonas globales o categorías previstas en los mencionados instrumentos de ordenación territorial vigentes en atención a la inexistencia en el municipio de realidades o elementos asociados a ellas. Es el caso de, por ejemplo, las categorías *forestal-monte ralo*, *pastos montanos* o *sin vocación de uso definido* reguladas en el PTS Agroforestal.

En ese contexto, se diferencian en el suelo no urbanizable las distintas modalidades de zonas globales siguientes:

- \* C. Redes de comunicación y transporte (SG).
  - C.1. Red viaria.
    - . C.1.1. Red viaria (SG. Existente en DPMT).
    - . C.1.2. Red viaria (SG. Propuesta en DPMT).
    - . C.1.3. Red viaria (SG).
- \* D. Espacios libres (SG).
  - D.2. Espacios libres rurales (SG).
  - D.3. Playas y zonas de litoral (SG. DPMT).
- \* E. Equipamiento comunitario (SG).
- \* F. Infraestructuras de servicios urbanos (SG).
- \* G. Zonas rurales.
  - G.1. Protección especial.
    - . G.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral).
      - \* G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT).
      - \* G.1.1.2. Protección especial estricta (PTS Litoral).
    - . G.1.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
      - \* G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT).
      - \* G.1.2.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
    - . G.1.3. Protección especial. Vegetación de interés.
      - \* G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT).
      - \* G.1.3.2. Protección especial. Vegetación de interés.
  - G.2. Mejora ambiental.
    - . G.2.1. Mejora ambiental (Existente en DPMT).
    - . G.2.2. Mejora ambiental.
  - G.3. Forestal.
  - G.4. Agroganadera y campiña.
    - . G.4.1 Alto valor estratégico.
      - \* G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT).
      - \* G.4.1.2. Alto valor estratégico.
    - . G.4.2 Paisaje rural de transición.
  - G.5. Protección de aguas superficiales.
    - . G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT).
    - . G.5.2. Protección de aguas superficiales.

Todas esas zonas se delimitan los planos "II.1 Zonificación Global (suelo no urbanizable) (sobre rasante)" y "II.2. Zonificación Global bajo rasante o bajo elementos superpuestos" de este Plan General.

La diferenciación de las zonas globales rurales con incidencia en el dominio público marítimo-terrestre responde a razones relacionadas con el objetivo de garantizar su adecuación a las previsiones establecidas en las disposiciones vigentes en materia de Costas (Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).



A su vez, cada una de esas zonas globales se vincula al régimen de edificación, uso, etc. establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, resultante y/o acorde con las previsiones de las disposiciones legales y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

#### 1.4.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística en el suelo no urbanizable.

En línea con lo comentado, en el suelo no urbanizable existen distintas realidades y elementos que han de ser objeto de expresa consideración bien a los efectos de su preservación (en atención a su valor e interés), bien de su recuperación, mejora, eliminación, etc.

Debido a ello, la ordenación urbanística planteada se complementa con la regulación de los denominados *condicionantes superpuestos* a dicha ordenación. Su objetivo es el de, en lo referente a cada uno de los elementos o realidades afectados por ellos, determinar las adecuadas y específicas medidas de intervención para garantizar los objetivos planteados en cada caso (preservación, mejora, eliminación...). Así, el objetivo expreso de algunos de ellos es el de garantizar el mantenimiento y la preservación de realidades y elementos de valor (biodiversidad –bosques autóctonos, hábitats de interés comunitario ...-; terrenos de alto valor estratégico; etc.) en los supuestos en los que estos no forman, en sí mismos, categorías o zonas globales de ordenación.

Su relación, así como su régimen de regulación es el expuesto en el epígrafe V de esta Memoria y en los documentos “1.3. Estudio Ambiental Estratégico” y “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan, a los que nos remitimos en este momento.

A su vez, su delimitación es la reflejada en los planos “IV. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística” de este Plan.

#### 1.5.- Otras cuestiones.

##### 1.5.1.- Régimen de edificación y uso.

El régimen planteado es el establecido en el documento “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan. El de edificación responde, entre otros, a los parámetros y justificaciones siguientes:

##### A.- *Criterios generales.*

- a) Adecuación de las edificaciones e instalaciones a lo establecido en las disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes [Ley 2/2006; Ley 17/2008; Decreto 515/2009; Plan Territorial Parcial de Urola-Costa (Zarautz-Azpeitia); Planes Territoriales Sectoriales vigentes: Agroforestal...], así como en este Plan y en los planes que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.
- b) Consolidación de las edificaciones e instalaciones existentes siempre que, además de adecuarse a las citadas disposiciones, instrumentos y planes, cuenten con las correspondientes licencias y autorizaciones municipales y sean acordes con la ordenación urbanística establecida en este Plan.

Complementariamente, se autoriza la realización de obras de reforma y rehabilitación puntual e integral en esas edificaciones. También su derribo y sustitución siempre que razones debidamente contrastadas lo justifiquen (necesidad de adaptarlas a las exigencias actuales de habitabilidad, accesibilidad, salubridad, etc.; obsolescencia o deterioro de las edificaciones; adecuación a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en otras materias, incluidas las que se mencionan en el siguiente párrafo; etc.).



En ese último supuesto (derribo y sustitución) podrá acordarse la implantación de la edificación en un emplazamiento distinto al anteriormente ocupado por la existente por razones debidamente justificadas relacionadas con: el cumplimiento de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (accesibilidad; retiro respecto de cauces fluviales, carreteras, caminos, redes ferroviarias o elementos protegidos existentes; etc.); la necesidad de dotar a la edificación de las adecuadas condiciones de salubridad y, en su caso, habitabilidad; la eliminación de impactos paisajísticos asociados a la edificación o instalación existente; otras razones asimilables a las anteriores.

En todo caso, la nueva edificación o instalación sustitutoria ha de emplazarse en terrenos vinculados a la existente, ubicados en lo posible en las inmediaciones de esta.

Esas previsiones se adecuan a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (Ley 2/2006, etc.) en atención a, entre otras, las razones siguientes:

- \* Ninguna de esas edificaciones e instalaciones es nueva y/o de nueva planta, sino existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. Además, han sido construidas previa obtención de las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal.

Debido a ello y de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes (artículo 11 del RDL 7/2015 – Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, etc.), esas edificaciones e instalaciones, con su correspondiente edificabilidad, han sido patrimonializadas por sus propietarios.

- \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras existentes relacionadas con las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales existentes (incluidos los invernaderos, los almacenes, los establos, las viviendas, los agroturismos, las hípicas rurales, los lagares, las bodegas y demás mencionados, entre otros, en el vigente PTS Agroforestal) son acordes con el carácter y la naturaleza propios del suelo no urbanizable, así como con los criterios establecidos, entre otros, en la Ley 2/2006 (art. 28...) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes (DOT, el citado PTS, etc.).

Su adecuación al marco jurídico-territorial-urbanístico vigente, incluida la ordenación urbanística prevista en este Plan, justifica, por lo tanto, considerar que esas construcciones, instalaciones e infraestructuras: están consolidadas; pueden ser objeto de las correspondientes y necesarias obras de reforma y rehabilitación puntual o integral, o incluso de derribo y sustitución;

- \* Las construcciones, instalaciones e infraestructuras existentes vinculadas a usos y actividades de utilidad pública o interés social y/o asimilables a ellos (núcleos zoológicos; edificaciones e instalaciones deportivas, socioculturales, recreativas, sanitarios, religiosos, etc.; usos terciarios de hostelería, alojamiento turístico y demás mencionados, entre otros, en el vigente PTS Agroforestal) también son acordes con los criterios establecidos, entre otros, en la Ley 2/2006 (art. 28...) y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes (DOT, el citado PTS, etc.).

Debido a ello, la consolidación de esas construcciones e instalaciones es consustancial con su adecuación al citado marco jurídico-territorial-urbanístico. Y la posibilidad de realizar obras de reforma o rehabilitación puntual o integral, o incluso de derribo y sustitución, lo es con su consolidación.

- \* Las edificaciones residenciales no vinculadas a explotaciones agrarias existentes en el suelo no urbanizable de Orio y construidas previa obtención, entre otras, de la

correspondiente licencia municipal, también participan de muchos de los condicionantes anteriores.

Así, son edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, patrimonializadas por sus propietarios. Además, las que reúnen las condiciones reguladas en el Decreto 105/2008 (art. 9) pueden y deben ser consideradas como caseríos.

No son, por lo tanto, edificaciones de nueva planta sujetas a las previsiones establecidas, entre otros, en el artículo 31 de la Ley 2/2006.

Tampoco responden a las condicionantes de los caseríos o edificaciones objeto del artículo 30 de dicha Ley, cuya atención está centrada en la determinación de los requisitos que han de cumplirse para considerar existente o no un caserío o edificación y, en consonancia con ello, susceptible o no de ser reconstruido, en atención a su mayor o menor grado de deterioro. Y en la medida en que de la aplicación de esos requisitos se concluya que no existe, no podrá ser reconstruido.

No es ese el caso de las citadas edificaciones residenciales en la medida en que su existencia como tales edificaciones (bien mantenidas y/o con su grado de solidez) no se discute. No son edificaciones cuyo estado de abandono o falta de mantenimiento de pie a concluir, conforme a lo establecido en el citado artículo 30, que no existen.

Debido a ello, la consolidación de esas edificaciones es consustancial con su existencia como tales y con su patrimonialización por sus propietarios; y también con el hecho de no ser edificaciones de nueva planta (objeto del mencionado art. 31). Y la posibilidad de realizar obras de reforma o rehabilitación puntual o integral, o incluso de derribo y sustitución, lo es con su consolidación.

- c) En los supuestos en los que el desarrollo de actividades autorizadas requiera la disponibilidad y utilización de edificaciones o instalaciones vinculadas a ellas, y con doble fin de optimizar la utilización del patrimonio edificado existente y de minimizar las afecciones derivadas de la construcción de nuevas edificaciones en el medio rural, son de aplicación los siguientes criterios de intervención.

- \* Procede su implantación en edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas que resulten adecuadas para los fines planteados (sin perjuicio de su regeneración, rehabilitación...).

La hipotética autorización de nuevas edificaciones e instalaciones con esos fines tiene carácter excepcional y se condiciona, entre otros extremos, a la previa justificación de la inexistencia de edificaciones preexistentes y aptas para su implantación.

- \* En ese contexto, se autoriza la razonada y justificada ampliación de edificaciones existentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas. La aplicación de este criterio (y la autorización de la correspondiente ampliación) se justifica o condiciona, entre otros, en los siguientes términos:
  - La autorización de dichas ampliaciones requiere la previa justificación de su vinculación y necesidad para dar servicio o cobertura a los correspondientes usos y actividades autorizados.

- Los usos y actividades susceptibles de justificar esas ampliaciones son, en concreto, los relacionados con la protección ambiental, el ocio y el esparcimiento, la explotación de recursos primarios (agricultura, ganadería, forestal...), las infraestructuras y los de utilidad pública e interés social, autorizados por los instrumentos de ordenación territorial vigentes y este Plan.
- A su vez, no son susceptibles de ampliación las edificaciones residenciales existentes no vinculadas a explotaciones agrarias y consolidadas por este Plan.
- \* La ejecución e implantación de nuevas construcciones en el suelo no urbanizable tiene un carácter excepcional y requiere, además de su vinculación a los usos específicos previstos en este Plan, la justificación previa de la inexistencia y/o inadecuación de las edificaciones e instalaciones existentes para su destino al objetivo planteado en cada caso.

**B.- Criterios específicos referentes al régimen de edificación de las zonas globales (incluidos sistemas generales) ordenadas en el suelo no urbanizable.**

**a) C.1. Red viaria (S.G.).**

El régimen de edificación es, en cada caso, el propio y/o vinculado a las correspondientes redes (ciclistas, para vehículos motorizados...).

Además, las partes específicas de esta zona identificadas como "C.1.1 Red viaria (SG) (Existente en DPMT)" y "C.1.2. Red viaria (SG) (Propuesta en DPMT)" quedan sujetas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

**b) D.2. Espacios libres rurales. (S.G.).**

Conforme a lo expuesto, mediante la técnica de la zonificación global superpuesta se plantea la calificación de esta zona como espacio libre rural y, además, como zona de alto valor estratégico ("G.4.1 Alto valor estratégico"). Debido a ello, su régimen de edificación es el resultante de los siguientes criterios:

- \* Por un lado, los criterios de intervención propios de esos dos tipos de zonas globales. Así, su destino a espacio libre rural ha de realizarse de manera que conlleve el respeto y la preservación de los condicionantes propios de los suelos de alto valor estratégico.
- \* Por otro, su adecuación a los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y con incidencia en ellos.

**c) D.3. Playas y zonas de litoral (S.G.).**

El régimen de edificación es el determinado en el contexto de la legislación vigente en materia de Costas (Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

**d) E. Equipamiento Comunitario (S.G.).**

El régimen de edificación es el establecido en este Plan para los específicos equipamientos ordenados en el suelo no urbanizable. De hecho, el único ordenado se corresponde con el cementerio actual y su ampliación en los términos previstos en este Plan. Debido a ello, su régimen es el propio de ese tipo de instalación.

- e) Infraestructuras de Servicios (S.G.).  
El régimen de edificación es el propio de ese tipo de infraestructuras.

C. *Zonas Rurales:*

- a) "G.1 Protección especial".

El régimen de edificación es el establecido en los instrumentos de ordenación territorial vigentes (DOT, PTP de Urola-Costa, PTS del Litoral...), complementado en los términos establecidos en este Plan. Responde, entre otros, a los parámetros siguientes:

- \* En atención a los objetivos prioritarios planteados en ella (preservación de su carácter natural) no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.
- \* Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes en la zona siempre que se adecuen a los criterios expuestos en el apartado "A.b".  
Esas edificaciones e instalaciones se podrán destinar a: los usos para los que fueron autorizados y construidos; otros usos de utilidad pública o interés social, previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, así como de su idoneidad para esos fines.

Además, las partes específicas de esta zona identificadas como "G.1.1.1 Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT)", "G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT)" y "G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT)" quedan sujetas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

- b) "G.2 Mejora ambiental".

El régimen de edificación es el establecido en los instrumentos de ordenación territorial vigentes (PTS Agroforestal...), reajustado o complementado en los siguientes términos:

- \* En atención a los objetivos prioritarios planteados en ella (mejora ambiental) no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.
- \* Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes en la zona siempre que se adecuen a los criterios expuestos en el apartado "A.b".  
Esas edificaciones se podrán destinar a: los usos para los que fueron autorizados y construidos; otros usos de utilidad pública o interés social, previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, así como de su idoneidad para esos fines.

Además, las partes específicas de esta zona identificadas como "G.2.1. Mejora ambiental (Existente en DPMT)" quedan sujetas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

- c) "G.3. Forestal".

El régimen de edificación es el establecido en los instrumentos de ordenación territorial vigentes (PTS Agroforestal...), reajustado o complementado en los siguientes términos:

- \* Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes en la zona siempre que se adecuen a los criterios expuestos en el apartado "A.b".  
Esas edificaciones se podrán destinar a: los usos para los que fueron autorizados y construidos; usos forestales; otros de utilidad pública o interés social, previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural.

- \* En atención a los objetivos prioritarios planteados en ella (de carácter forestal) no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

d) "G.4.1 Alto valor estratégico".

El régimen de edificación es el establecido en los instrumentos de ordenación territorial vigentes (PTS Agroforestal...), reajustado o complementado en los siguientes términos:

- \* En atención a los objetivos prioritarios planteados en ella (preservación del valor agrario de los terrenos) no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.
- \* Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes en la zona siempre que se adecuen a los criterios expuestos en el apartado "A.b".  
Esas edificaciones se podrán destinar a: los usos para los que fueron autorizados y construidos; usos agrarios; otros usos de utilidad pública o interés social, previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; usos residenciales vinculados a la explotación agraria o autónomos.

Además, las partes específicas de esta zona identificadas como "G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT)" quedan sujetas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

e) "G.4.2 Paisaje rural de transición".

El régimen de edificación es el establecido en los instrumentos de ordenación territorial vigentes (PTS Agroforestal...), reajustado o complementado en los siguientes términos:

- \* Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes en la zona siempre que se adecuen a los criterios expuestos en el apartado "A.b".  
Esas edificaciones se podrán destinar a: los usos para los que fueron autorizados y construidos; usos agrarios, ganaderos y forestales; otros de utilidad pública o interés social, previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; usos residenciales vinculados a la explotación agraria o autónomos.
- \* Excepcionalmente y previa justificación de la inadecuación de las existentes, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a los usos autorizados en la zona.

f) "G.5. Protección de aguas superficiales".

El régimen de edificación es el establecido en las disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes (Ley de Aguas, PTS Agroforestal, PTS de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, etc.) reajustado o complementado en los siguientes términos:

- \* Se consolidan las edificaciones e instalaciones existentes en la zona siempre que se adecuen a los criterios expuestos en el apartado A.  
Esas edificaciones se podrán destinar a los usos para los que fueron autorizados y construidos, así como a otros acordes con los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales e instrumentos territoriales vigentes.
- \* Excepcionalmente, se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones acordes con los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales e instrumentos territoriales vigentes, previa obtención de las correspondientes autorizaciones sectoriales.

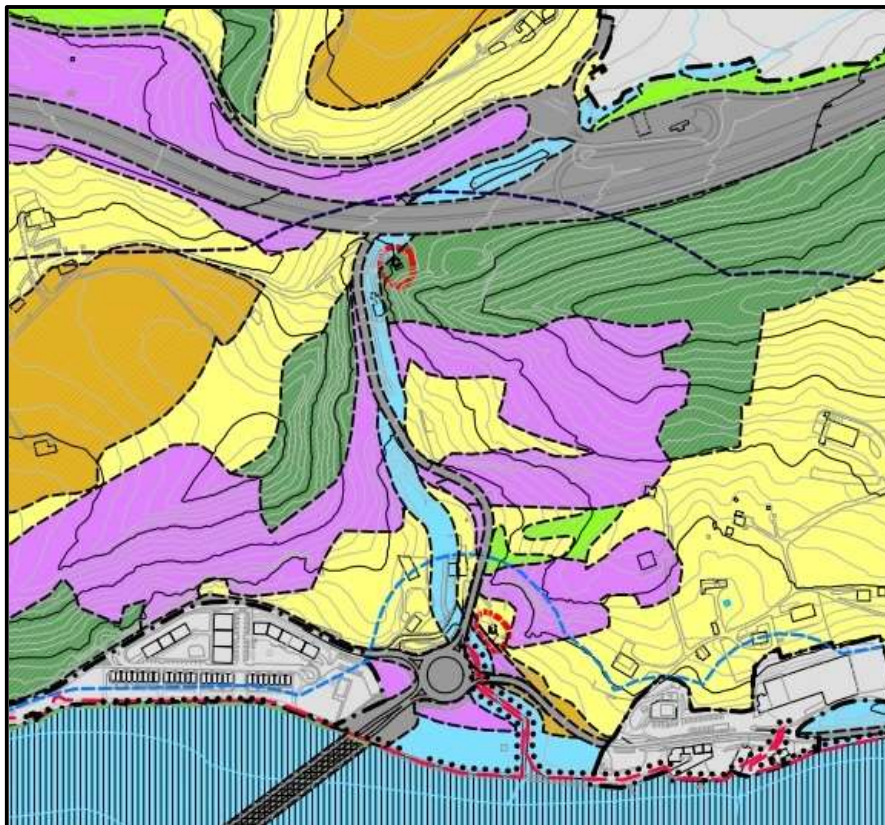
Además, las partes específicas de esta zona identificadas como "G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)" quedan sujetas a las previsiones establecidas en las



disposiciones legales vigentes en materia de Costas (Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013; Reglamento General de Costas RD 876/2014).

#### 1.5.2.-Actividades extractivas.

Las actividades extractivas (canteras) existentes en el municipio son las reflejadas tanto en el plano "II.1. Zonificación global (suelo no urbanizable)" como en el siguiente gráfico.



Ninguna de ellas está en activo. Han de ser objeto de las correspondientes actuaciones de recuperación ambiental.

## 2.- El medio urbano. Delimitación y propuestas generales de ordenación.

De conformidad con los objetivos planteados, la ordenación de un medio urbano sostenible, dotado de la calidad necesaria para dar respuesta a los objetivos y demandas de carácter urbano (vivienda, actividades económicas, espacios libres, equipamientos, movilidad y comunicación, accesible, saludable, inclusivo y seguro...) constituye otro de los principales objetivos estratégicos de este Plan.

Su consecución se adecúa, entre otros, a los criterios y propuestas generales que se exponen a continuación:

## 2.1.- Delimitación.

El medio urbano delimitado en este Plan (conformado por el conjunto de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable) es el reflejado en el plano "II.4 Clasificación urbanística" de este Plan. Su superficie es de, aproximadamente, 75 ha (7,5 % de la totalidad del término municipal).

En línea con los objetivos y criterios estratégicos planteados, dicho medio se corresponde, casi en su totalidad, con el que, ya en este momento, tiene de hecho carácter urbano.

Las únicas salvedades son las tres antes mencionadas, relacionadas con las siguientes cuestiones.

Por un lado, la consolidación del desarrollo urbanístico previsto por el planeamiento urbanístico vigente en el ámbito "18. Aizperro", al ser acorde con los objetivos planteados a ese respecto en este Plan.

Por otro, la inclusión en el medio urbano de los terrenos del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" delimitado en este Plan, por razones relacionadas con la correcta configuración de la red viaria urbana en ese entorno del municipio.

Por último, la clasificación como suelo urbano de los terrenos hoy día vinculados al paseo de borde de ría existente en el tramo situado entre los ámbitos "9. Azkue" y "12. Kaia". De esa manera, al tiempo que la ordenación de ese paseo se extiende a la mayor parte del medio urbano de Orio, el planeamiento urbanístico se adecua a la realidad en la medida en que ese paseo ya existe.

## 2.2.- Consolidación de gran parte del medio urbano actual.

Orio cuenta con un medio urbano que, en su mayor parte, tiene una gran calidad urbana y, debido a ello, es una realidad consolidada.

A ese resultado ha contribuido de manera decisiva el progresivo proceso de desarrollo y ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente con anterioridad a la formulación de este Plan (tanto el PGOU-2012 como el anterior a él).

Eso sí, ese medio urbano consolidado y de calidad convive con otras partes y/o realidades necesitadas de regeneración y renovación urbana.

## 2.3.- La regeneración y renovación del medio urbano.

Dado que el medio urbano actual, transformado en los términos y alcance necesarios, es el que, fundamentalmente, ha de dar cobertura a los retos y objetivos urbanos actuales y futuros, sin que proceda su extensión al medio natural, salvo las comentadas y puntuales excepciones, le corresponde a este Plan General la determinación de las medidas adecuadas para, mediante la regeneración urbana de las partes que lo requieren, dotar al conjunto del medio urbano del municipio de la calidad necesaria para dar respuesta a los citados retos y objetivos.

Con ese fin se plantean, entre otras, las propuestas de regeneración y/o recualificación urbana que se exponen a continuación:

A.- Consolidación de las actuaciones de regeneración urbana del conjunto formado por el subámbito "1.1. Kofradía" y el ámbito "13. Dike" planteadas en la "Modificación Puntual del

Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia", pendiente de aprobación definitiva, que responden a los objetivos y criterios de intervención siguientes:

- \* En lo referente a Dike:
  - Respuesta a los riesgos de inundabilidad existentes en el ámbito.
  - Adecuación del desarrollo urbanístico del ámbito a las condiciones propias de su carácter estructurador en el entorno urbano de Orio en el que está ubicado, así como a las de compacidad, diversidad de usos, sostenibilidad, seguridad e inclusividad determinadas en este Plan.  
Considerado en ese contexto, el modelo de desarrollo urbano planteado en dicha Modificación Puntual, incluido el relacionado con los parámetros edificatorios (altura y número de plantas de las edificaciones, etc.) planteados en ella, es acorde con los objetivos urbanísticos de este Plan.
  - Ordenación de un total aproximado de 252 viviendas, complementadas con los correspondientes usos terciarios y dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos...).
  - Vinculación de la edificabilidad residencial prevista al régimen jurídico-urbanístico resultante del cumplimiento del estándar de vivienda protegida establecido en la legislación urbanística.
- \* Ordenación, en el subámbito "1.1. Kofradía" (situado en el ámbito "1. Casco Histórico"), de una parcela destinada en su mayor parte a equipamiento público y privado en el resto.
- \* Determinación de un ámbito de gestión urbanística (ámbito de actuación integrada y unidad de ejecución) conjunto discontinuo conformado por Kofradia y Dike.
- \* Adecuación del desarrollo urbanístico a las previsiones de protección del dominio público marítimo-terrestre establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.

B.- Regeneración urbana de los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50", planteándose su ordenación y gestión conjunta, sustentada, entre otras, en las premisas siguientes:

- \* Destino del subámbito "1.2. Sotoak" a equipamiento público, vinculado a parámetros edificatorios (edificabilidad, altura y número de plantas, etc.) equivalentes a los actuales, sin perjuicio del posible derribo y sustitución de las edificaciones actuales por otras nuevas, acordes con dichos parámetros.  
Los condicionantes urbanísticos del entorno justifican esa propuesta y el consiguiente descarte del desarrollo residencial del subámbito. Así, su emplazamiento en una zona constreñida del corazón del casco urbano de Orio, la singular dimensión y forma del subámbito, su ubicación en el interior de lo que puede considerarse como una rotonda viaria, etc. justifican una propuesta urbanística-edificatoria contenida, acorde con esos condicionantes. Frente a ello, el desarrollo residencial justificaría o requeriría la previsión y ejecución de una edificación menos contenida y de mayor volumetría que vendría, si cabe, a constreñir aún más una zona ya lo está.
- \* Regeneración urbana del subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50":  
Las propuestas planteadas responden a los siguientes objetivos y criterios generales:
  - Derribo de la edificación existente.
  - Destino a usos residenciales, complementados con las correspondientes dotaciones públicas.
  - Adecuación de su desarrollo urbanístico a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas.



- \* Elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana referido a los dos subámbitos para determinar, de manera conjunta:
    - Su ordenación pormenorizada.
    - Las condiciones de gestión urbanística que se estimen adecuadas.
- C.- Consolidación de las actuaciones de regeneración urbana del subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" planteadas en el contexto del PGOU-2012, que responden a los siguientes criterios y objetivos:
- \* Regularización de la alineación de las edificaciones en Eusko Gudari kalea, posibilitándose la sustitución de las actuales edificaciones por una nueva en línea, con un amplio aparcamiento en sótano.
  - \* Sustitución del actual frontón por un espacio mixto deportivo-recreativo, que comprende un pequeño frontón cubierto y espacios auxiliares abiertos y cubiertos, que se complementan con el porche, en planta baja, de la nueva edificación.
  - \* Ampliación de la conexión peatonal de Eusko Gudari kalea con Iturbide kalea, regularizándose, asimismo, la acera de esta última calle en el tramo comprendido dentro de este subámbito.
  - \* Complementariamente, se ordena un espacio libre abierto con el que se intenta paliar la escasez de ese tipo de dotaciones existente en el ámbito.
- D.- Consolidación de las actuaciones de regeneración urbana del subámbito "3.2. Kaia kalea 5" planteadas en el contexto del PGOU-2012, que responden a los siguientes criterios y objetivos:
- \* Sustitución de las edificaciones existentes en el subámbito, regularizándose las alineaciones de las proyectadas a modo de continuidad de las asociadas a las edificaciones situadas en los números 3 y 7 de Kaia kalea.
  - \* Eliminación del fondo de saco, posibilitando el enlace viario de Arrantzale kalea con Kaia kalea y Eusko Gudari kalea.
- E.- Determinación del régimen urbanístico del subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1":
- Se consolida la previsión del PGOU-2012 de completar la trama edificatoria existente en ese entorno mediante la ordenación de una nueva edificación en el solar emplazado entre las edificaciones situadas en los números 4 de Arrantzale kalea y 6 de Abeslari kalea, dando continuidad a la alineación de la primera de las edificaciones anteriores. Se prevé, asimismo, la ampliación de la planta baja al conjunto del patio de manzana de la parcela.
- F.- Determinación del régimen urbanístico del subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2":
- Se consolidan las previsiones del PGOU-2012 de completar la trama edificatoria existente en ese entorno mediante alguna de estas dos alternativas de intervención. La primera se corresponde con el desarrollo autónomo y diferenciado del subámbito. La segunda con el desarrollo conjunto del subámbito y de la parcela colindante situada en Eusko Gudari kalea 11. Su objetivo es el de rematar el desarrollo edificatorio existente en ese entorno, dando continuidad a las alineaciones de las edificaciones colindantes.
- G.- Recualificación urbana del subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri" de conformidad con los objetivos y criterios siguientes:
- \* Ampliación y mejora de Estropalari kalea en el frente del subámbito.
  - \* Determinación del régimen urbanístico de las parcelas residenciales del subámbito (parcelación, edificabilidad, altura y número de plantas de las edificaciones, etc.) en condiciones equivalentes a las de las parcelas residenciales de baja densidad del ámbito.

De esa manera, dicho régimen se adecua a los objetivos generales de sostenibilidad de este Plan, incluido el de optimizar cualitativa y cuantitativamente la utilización del medio urbano existente y de los suelos y edificios incluidos en él.

H.- Recualificación urbana del subámbito "10.1. Antilla":

Se prevé, en concreto, el incremento de la edificabilidad sobre rasante de la edificación (hotel) existente para dar respuesta a las demandas planteadas y acordes con los objetivos de este Plan.

I.- Regeneración urbana del subámbito "14.1. Arocena Cerámica" de conformidad con los objetivos y criterios siguientes:

- \* Previsión de un desarrollo urbanístico que compatibilice: la preservación de los valores arquitectónicos y culturales de la edificación existente (fábrica de Cerámicas Arocena); la respuesta a los riesgos de inundabilidad del subámbito; la preservación del dominio público marítimo-terrestre de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas; el destino del ámbito a usos urbanísticos acordes con sus características y condicionantes, así como con los objetivos generales de este Plan.

Eso justifica la consolidación de la citada fábrica en las condiciones establecidas en este Plan y en su Catálogo, para salvaguardar sus valores arquitectónicos, previendo su transformación interna y su destino a usos residenciales, terciarios, de equipamiento y auxiliares (aparcamiento...).

- \* Previsión de un nuevo desarrollo residencial que, integrando al edificio de Cerámicas Arocena, permita la construcción de unas 90 viviendas además de otros usos terciarios, de equipamiento y auxiliares (aparcamientos...).

J.- La rehabilitación edificatoria y la accesibilidad universal.

Las propuestas específicas anteriores se complementan con el objetivo de dar continuidad a las actuaciones necesarias para promover la rehabilitación de las edificaciones del municipio y la respuesta a los problemas de accesibilidad existentes en distintas partes del medio urbano o de sus edificaciones.

K.- Promoción de actuaciones sobre el medio urbano, de rehabilitación edificatoria y/o de regeneración urbana.

La legislación vigente prevé la declaración y/o delimitación de ámbitos objeto de actuaciones sobre el medio urbano (RDL. 7/2015) y/o de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana (artículos 43, etc. de la Ley de Vivienda 3/2015) en los supuestos en los que la consecución de ese tipo de objetivos lo justifique.

El cumplimiento de las condiciones que requiere su declaración (establecidas en el citado artículo 43: identificación precisa de los inmuebles afectados y de sus propietarios y ocupantes legales; justificación de la viabilidad técnica y económica de la intervención; avance de la equidistribución entre los afectados; avance del plan de realojo temporal y definitivo; etc.) excede del cometido de este Plan General y justifica su formulación en su desarrollo, de manera formalmente diferenciada de él.

#### 2.4.- Nuevos desarrollos urbanos en suelo urbanizable.

En atención a lo indicado, los citados objetivos de regeneración urbana se complementan, excepcionalmente, con nuevos desarrollos urbanísticos en suelos naturales, dando respuesta a objetivos estratégicos.

En concreto, la respuesta a las demandas de actividades económicas justifica la consolidación del desarrollo urbanístico del ámbito "18. Aizperro", previsto en el planeamiento urbanístico vigente, en los términos establecidos en este.

#### 2.5.- La ordenación de un medio urbano complejo, inclusivo, seguro y sostenible.

Los objetivos estratégicos planteados a ese respecto se complementan con la determinación de, entre otras, las propuestas que se exponen a continuación, relacionadas con las cuestiones que asimismo se indican: mezcla de usos; generación e incentivación de centralidades urbanas; implantación y disposición de servicios de proximidad; movilidad sostenible; etc.

Todas ellas están estrecha y directamente vinculadas entre sí. Y son reflejo de la apuesta por un modelo de desarrollo urbano inclusivo, sostenible, saludable, de lucha contra el cambio climático, etc. Se exponen a continuación las propuestas más relevantes planteadas a ese respecto:

##### A.- *La mezcla de usos.*

La creación de entornos urbanos funcionalmente complejos y que cuenten con la necesaria mezcla de usos planteada en este Plan se asocia, entre otras, a las propuestas siguientes:

- \* El régimen urbanístico de la zonificación global y pormenorizada considerado en su globalidad y complejidad. Así:
  - Se ordena una única tipología de zona global residencial en la que conviven distintos tipos de subzonas pormenorizadas destinadas a usos residenciales, de actividades económicas, equipamientos, espacios libres, etc.
  - La única zona global destinada a actividades económicas es la prevista en Aizperro. Su ordenación como zona diferenciada responde a razones más bien excepcionales vinculadas a su destino a actividades económicas (industriales...) incompatibles y/o de complejo encaje en la trama residencial.

Considerada en ese contexto, el régimen urbanístico planteado para la zona global residencial hace posible la creación de una trama urbana compleja, con presencia de distintos tipos de uso compatibles entre sí, incluidos equipamientos y servicios de proximidad, de la que se excluyen actividades económicas (industriales) no compatibles o no aconsejables en dicha trama. Además, esta convive con las dotaciones de la red de sistemas generales (básicamente espacios libres y equipamientos) situados en sus inmediaciones o, cabría decir, integrados en ella.

- \* La determinación de un régimen de usos abierto y flexible que hace posible la implantación en una determinada parcela pormenorizada (residencial, de actividades económicas...) de usos distintos del característico como usos permitidos (sustitutorios de los característicos en su integridad) o complementarios (de los característicos o permitidos y en un determinado porcentaje).

Así, en la normativa propuesta se establece un régimen de uso para cada tipo de parcela que hace posible la implantación en ella de, además del propio o característico en cada caso (la vivienda en la parcela residencial...), otros usos permitidos

(determinados usos terciarios en parcelas residenciales y de uso productivo; equipamientos en parcelas residenciales, productivas y terciarias; etc.) o complementarios (usos terciarios y de equipamiento en edificaciones residenciales...). Eso permite que la mezcla de usos característica del suelo urbano pueda desarrollarse de un modo natural en las diferentes tipologías de parcelas en función del uso principal finalmente implantado.

- \* Las propuestas de ordenación global y pormenorizada planteadas, reflejadas en los correspondientes planos.

Esas propuestas, en particular las de ordenación pormenorizada, son un reflejo de la existencia en un mismo entorno urbano de parcelas residenciales, de actividades económicas, de equipamiento, espacios libres, etc. que conforman un medio urbano complejo y diverso.

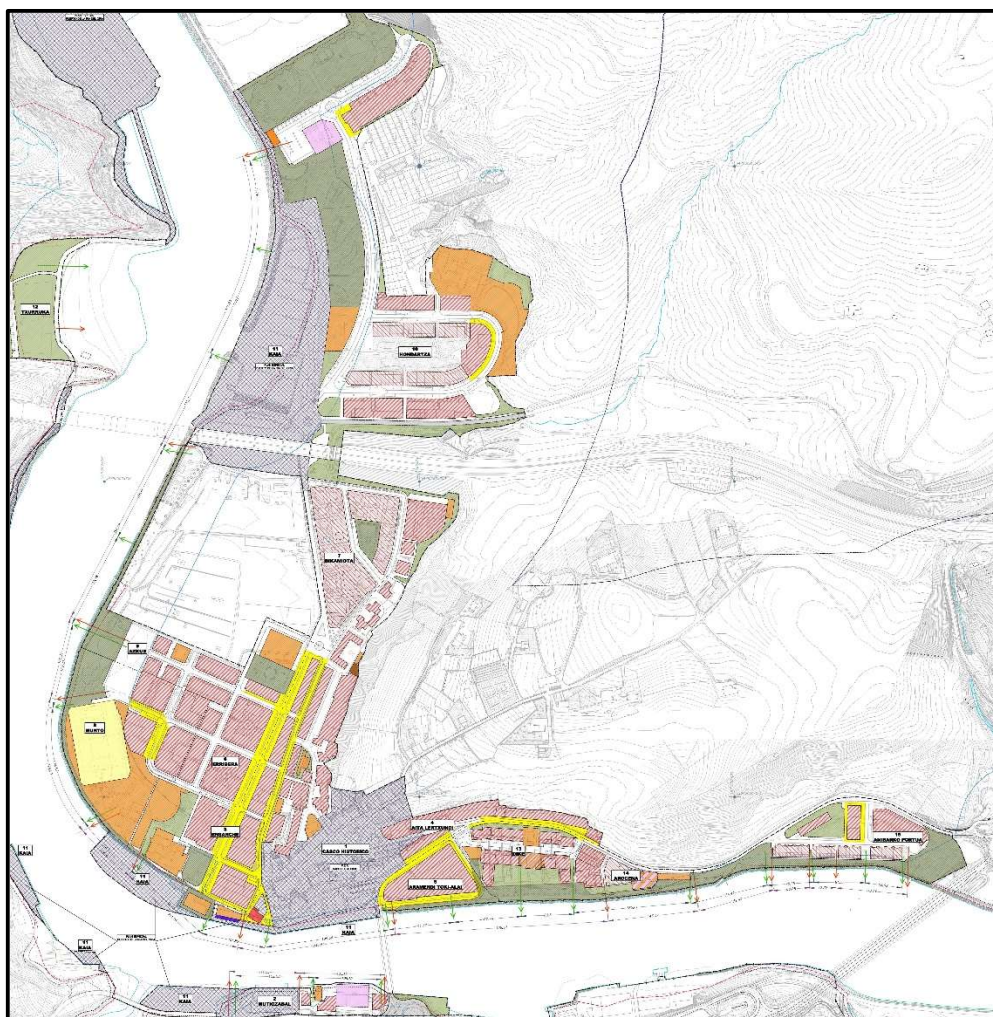
**B.- *El mantenimiento, creación y/o potenciación de un entorno urbano social y funcionalmente vivo, dinámico y seguro.***

El objetivo estratégico de crear un medio urbano socialmente equilibrado requiere entre otros extremos: complementar los desarrollos residenciales existentes y previstos con la presencia de servicios de proximidad (equipamientos, comercio, etc.), determinando las medidas adecuadas para garantizar el mantenimiento de estos; posibilitar la presencia en los entornos residenciales de, además de las viviendas, otro tipo de parcelas y usos compatibles con aquellas; etc.

A ese respecto, además de las previsiones reguladoras del régimen de zonificación global y pormenorizada planteadas en este Plan, merecen ser destacadas las relacionadas con la limitación o prohibición de implantación de usos residenciales en las plantas bajas de las edificaciones residenciales de, en concreto, las siguientes partes del medio urbano del municipio.

Por un lado, las edificaciones y/o plantas de edificación que, de conformidad con el régimen de ordenación pormenorizada de los ámbitos o subámbitos objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan, se destinan a usos no residenciales.

Por un lado, las calles y/o partes de ellas reflejadas en el plano "VI.2. Condiciones particulares de implantación de usos en las plantas bajas", así como en el siguiente gráfico.



Conforme a lo indicado, su objetivo es el de mantener y/o generar focos de actividad social, cultural, económica, etc. y, en consonancia con ello, espacios urbanos dinámicos y activos, al tiempo que seguros, inclusivos y saludables. Su mantenimiento y existencia está estrechamente vinculada, entre otros extremos, a la presencia en entornos residenciales de otro tipo de usos compatibles con ellos (comercio, otros usos terciarios, equipamientos...) en cuanto que necesarios para generar dinámicas urbanas y sociales que excedan de las propias o exclusivas de las actividades residenciales.

En ese contexto, el destino de las plantas bajas de las edificaciones residenciales de dichos entornos a esos otros usos no residenciales tiene una singular relevancia en cuanto que necesario para crear y disponer de calles vivas y dinámicas. De ahí que se prohíba la implantación de viviendas, aparcamientos (para turismos o coches y vehículos motorizados asimilables), trasteros, etc. en esas plantas bajas.

Además, en cualquier caso, lejos de ser algo fijo y permanente, ese tipo de entornos son un fenómeno complejo y cambiante cuya existencia puede verse afectada por las asimismo cambiantes circunstancias sociales, económicas, urbanas, etc. De ahí que proceda la periódica evaluación de su situación con el fin de: diagnosticar si se mantienen o no las razones que justificaron la determinación de ese régimen urbanístico; determinar, en su caso, las medidas preventivas, correctoras, etc. necesarias para su incentivación como tal entorno urbano vivo y dinámico; reajustar, en su caso, su delimitación; identificar y delimitar,



en su caso, nuevos entornos urbanos de esa naturaleza; etc. Debido a ello, se propone la elaboración de un informe-diagnóstico de su situación cada tres (3) años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan.

La identificación y delimitación de esos entornos urbanos no tiene el carácter de una determinación de ordenación estructural. Sus objetivos y condicionantes tienen o pueden tener efectos, en su caso, en propuestas de ordenación pormenorizada (régimen de usos de esa naturaleza...). De ahí que, siempre que las conclusiones del citado informe-diagnóstico justifiquen el reajuste de las propuestas planteadas en este Plan para dichos entornos y, más en concreto, de su régimen urbanístico pormenorizado, deba procederse a la formulación del correspondiente planeamiento especial para, dando respuesta a los nuevos objetivos y/o demandas que se planteen, introducir los reajustes urbanísticos pormenorizados que se estimen adecuados.

C.- *Entorno urbano inclusivo, seguro y saludable.*

La creación de un entorno urbano seguro, inclusivo y saludable está asociada, en gran medida, a la ordenación e incentivación de un modelo urbano sustentado, entre otras, en estas dos premisas.

Por un lado, la adecuación del conjunto y de sus distintas partes a las pautas propias de un desarrollo urbano cualitativa y cuantitativamente compacto, denso, funcionalmente complejo (con mezcla de usos...), etc., adaptado a ese respecto a los condicionantes urbanos propios de Orio.

Por otro, la creación de entornos urbanos vivos y dinámicos capaces de dar respuesta (en la proximidad y sin desplazamientos excesivos) a la mayor parte de las necesidades y demandas básicas (sanitarias, asistenciales, educativas, de ocio, culturales, deportivas, comerciales...) de las personas que viven y trabajan en ellos

Además, un modelo como ese es consecuente y acorde con los objetivos siguientes:

a) *Facilitar la gestión del tiempo.*

Dada la estrecha vinculación existente entre este objetivo y la ordenación de un entramado urbano en el que convivan, en la proximidad y de manera equilibrada, las viviendas, las actividades económicas (incluido el comercio), los equipamientos, los espacios libres, etc., cabe indicar que el referido modelo urbano es acorde con dicho objetivo y/o facilita su consecución.

De esa manera, la presencia en el medio urbano y en la proximidad de todos esos usos, dotaciones, etc. contribuye a facilitar la realización de las tareas reproductivas y productiva de manera razonable.

b) *Garantizar la seguridad en el espacio público.*

También la consecución de ese objetivo está estrechamente vinculada, entre otros extremos, a la real y efectiva materialización y mantenimiento del reiterado modelo urbano complementado con propuestas acordes con el objetivo de *ver y ser vista* que implican, entre otros extremos:

- \* El diseño de espacios visibles, regulares, sin recovecos, con diversidad de accesos y salidas, etc.

- \* La configuración formal de los edificios que circundan el espacio público de manera que facilite la vigilancia natural desde ellos.
- \* El tratamiento y la urbanización del espacio público (iluminación, arbolado, mobiliario urbano, señalización, limpieza y mantenimiento, etc.) en condiciones que incentiven su seguridad.

El planeamiento y los proyectos de obras de urbanización a promover en desarrollo de este Plan han de justificar el cumplimiento de esos objetivos.

c) *La movilidad sostenible.*

En atención a lo ya indicado, la ordenación de un medio urbano accesible y debidamente comunicado, fundamentalmente, a pie, en bicicleta, etc. (complementado con los elementos mecánicos de movilidad necesarios: rampas, ascensores, escaleras...) es una de las relevantes premisas para la ordenación de un medio urbano inclusivo y seguro.

d) *La accesibilidad universal.*

La progresiva respuesta a los problemas de accesibilidad de conformidad con los criterios expuestos en el apartado 3 del epígrafe II es igualmente imprescindible para disponer de entornos urbanos inclusivos, seguros, saludables y sostenibles.

e) *La vivienda y el acceso a las parcelas y edificaciones residenciales. Los portales.*

Las propuestas anteriores se complementan con las adecuadas para garantizar la implantación de los portales y accesos a las edificaciones y parcelas residenciales en condiciones que, con carácter preventivo, impidan la creación de nuevos puntos críticos favorecedores de agresiones sexistas, logrando así un medio urbano habitable, inclusivo y seguro en cuanto que garantía imprescindible para su uso y disfrute por parte de mujeres y hombres en las debidas condiciones de tranquilidad y libertad.

Además, las previsiones anteriores se han de considerar complementadas con las previstas en el Decreto por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV (Decreto 80/2022, de 28 de junio).

## 2.6.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística en el medio urbano.

También en el medio urbano existen realidades y elementos que han de ser objeto de expresa consideración en el marco de la determinación de la ordenación urbanística, de su ejecución, etc. bien para su preservación (en atención a su valor e interés), bien para su recuperación, mejora, eliminación, etc.

Debido a ello, los citados *condicionantes superpuestos* también se extienden a dicho medio con distintos fines como los siguientes: garantizar la preservación de arbolado singular de interés local; identificar las áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos; detectar los suelos potencialmente contaminantes; identificar las zonas sujetas a riesgos de inundabilidad; etc.

Su relación, así como su régimen de regulación es el expuesto en el epígrafe V de esta Memoria y en los documentos "1.3. Informe de Sostenibilidad Ambiental – Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan, a los que nos remitimos en este momento.

A su vez, su delimitación es la reflejada en los planos "V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística" de este Plan.

### **3.- La red de movilidad y de comunicaciones.**

#### **3.1.- Red de carreteras interurbanas.**

Al tiempo que se consolidan las existentes, se incorporan al Plan General las siguientes propuestas viarias promovidas por la Diputación Foral de Gipuzkoa:

- \* Semienlace de Orio con la autopista A-8; está ejecutado y en funcionamiento.
- \* Nueva variante urbana de la carretera N-634. Requiere la ejecución de un nuevo puente sobre el río Oria, desde Anibarko Portua hasta Motondo.

Se prevé, además, la mejora del trazado de la carretera de Txanka-Playa.

#### **3.2.- Red viaria urbana destinada a vehículos motorizados.**

Se prevé un sistema viario en cuadrícula para la ordenación del tráfico en el ensanche.

La ejecución de la citada nueva variante urbana de la carretera N-634 posibilitará, por un lado, la peatonalización parcial del ámbito "1. Casco Histórico", previo estudio y determinación de las soluciones adecuadas al respecto, y, por otro, modificar la función del actual puente sobre el río Oria en el marco del tráfico, otorgándole un carácter secundario.

#### **3.3.- Red de vías peatonales y ciclistas o de bidegorri.**

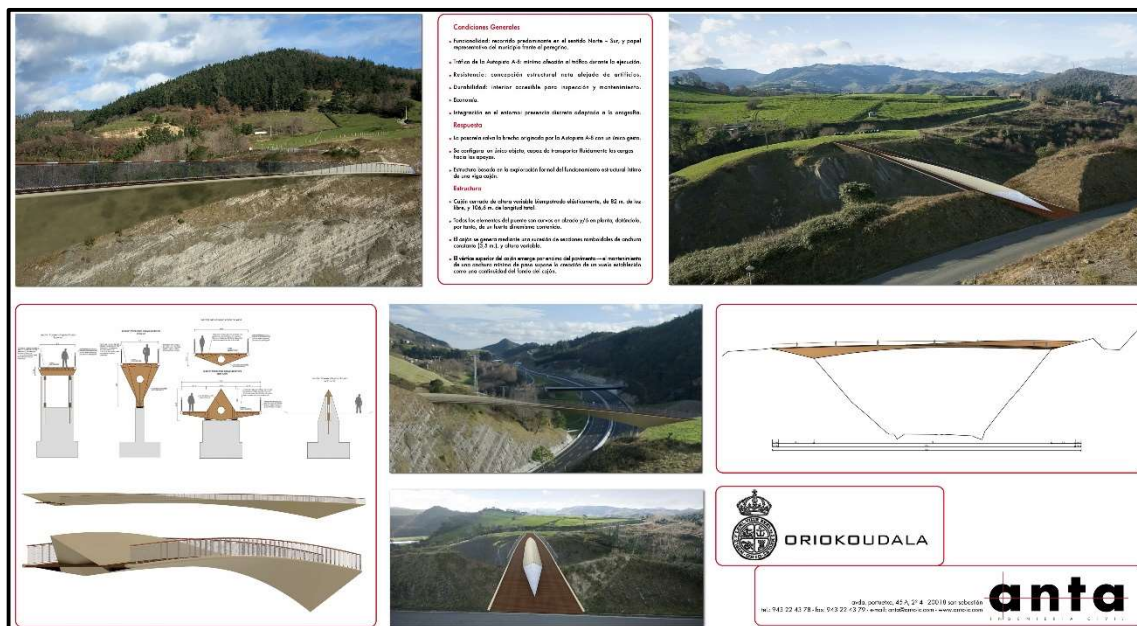
Por un lado, se incorpora a este Plan la red interurbana de vías ciclistas prevista en el Plan Territorial Sectorial promovido en la materia por la Diputación Foral de Gipuzkoa (AD: 10-VII-2013).

Por otro, a la red anterior se ha de sumar la red urbana peatonal y ciclista. Merece una particular atención a este respecto la ubicada en el borde de la ría, que permite la conexión del centro urbano, tanto con la playa de la Antilla, como con Anibarko Portua y Ortzaika.

A las anteriores y para dar continuidad a la progresiva configuración global de la red peatonal cabe añadir las dos propuestas siguientes.

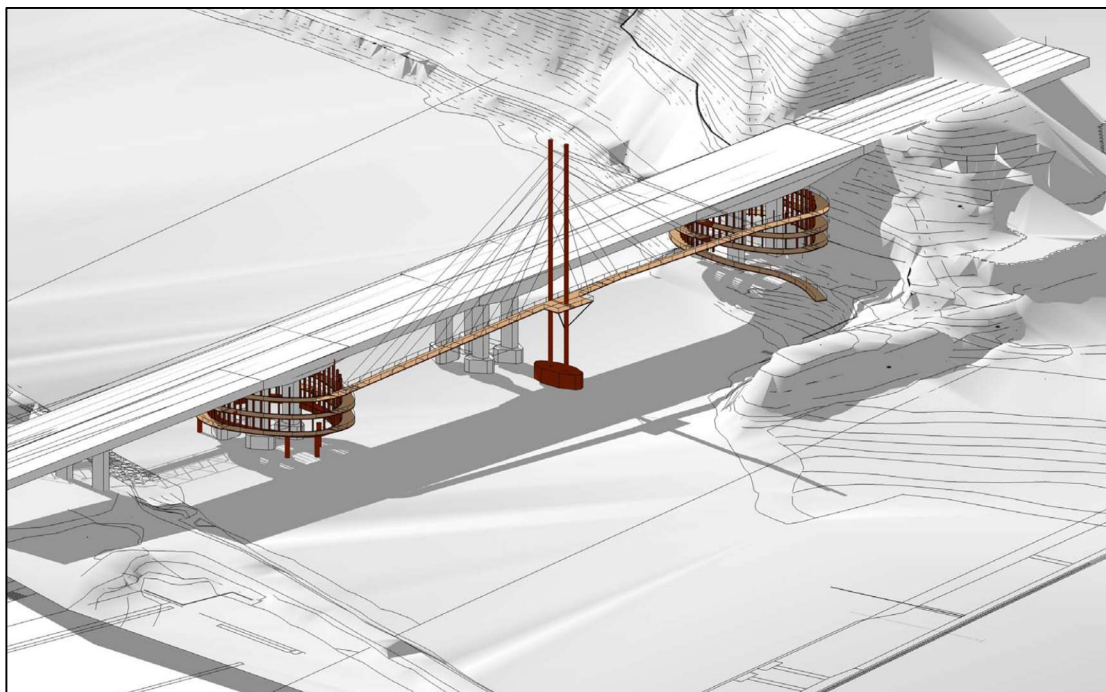
Por un lado, la pasarela prevista por encima de la autopista AP-8 para recuperar el trazado continuado y razonable del Camino de Santiago, que se vio interrumpido y/o perjudicialmente alterado con la construcción de esa autopista. En el siguiente gráfico se refleja la propuesta planteada a ese respecto.



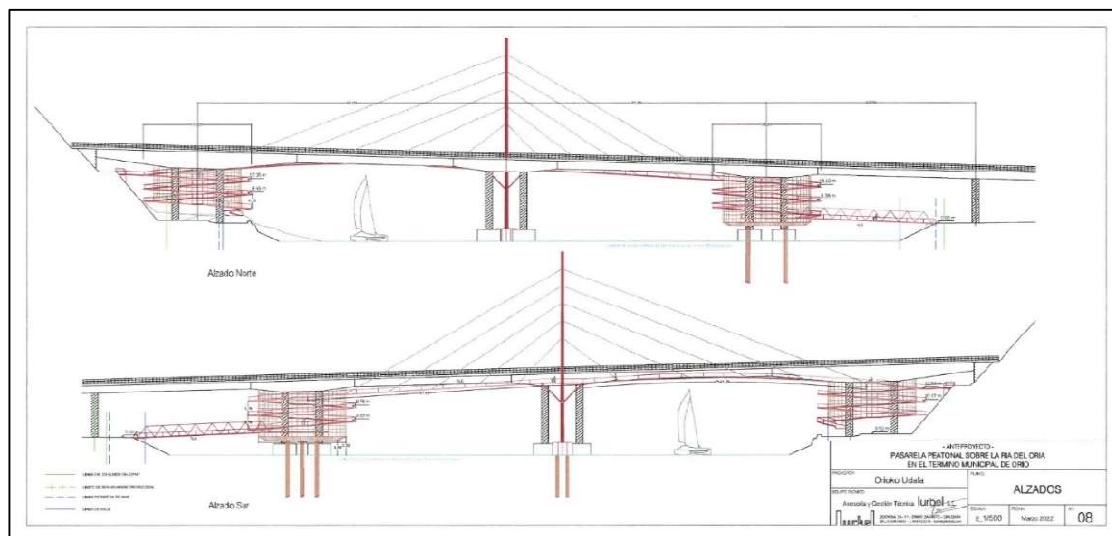


En el plano “VI.2. Red peatonal y ciclista” de este Plan se incluye esa pasarela.

Por otro, la pasarela peatonal de conexión de las dos orillas de la ría, *colgada* del viaducto de la autopista AP-8, conectando el entorno del puerto deportivo con el ámbito Txurruka. El objetivo de racionalizar la red peatonal del municipio y también el trazado del Camino de Santiago conectando esas dos orillas de la ría en ese entorno justifica su proyección y ejecución. En los siguientes gráficos se refleja la propuesta planteada a ese respecto.



Vista desde el Norte



Además, la progresiva peatonalización del centro urbano de Orio posibilitará la extensión y compatibilización de los recorridos ciclistas y peatonales.

En todo caso, las previsiones de ordenación de las redes ciclista y peatonal del municipio no han de entenderse limitadas a las reflejadas en este Plan. Esas previsiones tienen un carácter mínimo al tiempo que orientativo en dichas materias, y han de entenderse complementadas con las propuestas que en torno a las mismas se planteen en el marco de planes de tráfico, proyectos de obras de urbanización específicos o generales, etc. que se promuevan en el futuro.

### 3.4.- Red ferroviaria.

La red ferroviaria transcurre por el borde exterior del término municipal. Las obras de remodelación de esa red recientemente ejecutadas (con afecciones, entre otros extremos, en la cota de su trazado y de la estación) ha incidido en el sistema de accesos a la misma.

### 3.5.- Aparcamiento.

Las propuestas referentes a los aparcamientos se sustentan, entre otras, en las dos premisas siguientes. Por un lado, su contextualización y justificación en el marco del desarrollo urbanístico sostenible y, más en concreto, de la movilidad sostenible, por el que se apuesta en este Plan. Por otro, la respuesta en ese contexto a la demanda de, en particular, la población residente.

Eso justifica, entre otros extremos, la correcta determinación de lo que se ha de entender por aparcamiento en el contexto de la movilidad sostenible en Orio.

Partimos a ese respecto de unas inercias que se sustentan en la idea de que el vehículo de referencia a los efectos de la determinación de las propuestas de aparcamiento es, exclusivamente, el coche o turismo. En consonancia con ello, el planeamiento urbanístico ha ordenado, habitualmente, una mayor o menor cantidad de plazas de aparcamiento para coches / turismos. Es más, el estándar urbanístico legal de aparcamiento ha sido interpretado y aplicado en esa misma línea.

Ese planteamiento no responde a criterios urbanísticos, jurídicos, etc. concretos, sino, exclusivamente, a inercias propias de una determinada cultura en la que la presencia y la

utilización del coche / turismo se considera como necesaria e incuestionable. Es más, dicho planteamiento no tiene justificación alguna en el referido marco de la movilidad sostenible. Y la adecuación de las medidas y propuestas relacionadas con el aparcamiento a ese marco justifica la reconsideración de las citadas premisas en atención a las razones que se exponen a continuación y en los términos que asimismo se indican:

- A.- El vehículo es el referente de regulación de las propuestas de aparcamiento, incluido el estándar urbanístico legal vigente en la materia regulado en: los artículos 54, 56, 57, 79, 153, etc. de la Ley 2/2006; artículos 2, 6, 9, etc. del Decreto 123/2012; algo similar sucede o sucedía en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978.

Los términos vehículo y aparcamiento no se complementan, en ningún caso, en la legislación urbanística, con referencias precisas a modalidades de vehículos/aparcamientos específicos (coches, automóviles, motos, bicicletas...).

- B.- En atención a lo establecido en las disposiciones vigentes en materia de tráfico y circulación (Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, etc.):

- \* El vehículo es un *aparato apto para circular por las vías o terrenos* siguientes:
  - Vías y terrenos públicos aptos para la circulación, tanto urbanos como interurbanos.
  - Vías y terrenos que, sin tener tal aptitud, sean de uso común.
  - En defecto de otras normas, vías y terrenos privados que sean utilizados por una colectividad indeterminada de usuarios
- \* Son vehículos, entre otros:
  - Las bicicletas.
  - Los vehículos para personas de movilidad reducida (con o sin motor).
  - Los ciclomotores (vehículos de 2, 3 ó 4 ruedas).
  - Los automóviles, incluidos, entre otros, los siguientes:
    - . Las motocicletas.
    - . Los turismos (automóvil destinado al transporte de personas que tenga, por lo menos, cuatro ruedas y que tenga, además del asiento del conductor, ocho plazas como máximo).
    - . Los autobuses o autocares.
    - . Los camiones.
    - . Etc.

- C.- En ese contexto, si bien tradicionalmente y conforme a lo indicado el planeamiento urbanístico ha asociado el concepto de aparcamiento (incluido el correspondiente estándar) al coche / turismo, en este momento es necesario adecuarlo a los objetivos de sostenibilidad (incluida la movilidad sostenible) a los que ha de responder este Plan en atención a lo establecido, entre otras, en las disposiciones siguientes:

- \* El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (RDL 7/2015). Así, de conformidad con lo establecido en su art. 3, la ordenación urbanística se ha de adecuar al principio de desarrollo sostenible que requiere garantizar, entre otros extremos:
  - El acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos.
  - La movilidad en tiempo y coste razonables, basada en un adecuado equilibrio de todos los sistemas de transporte, *dando preferencia al transporte público y colectivo y potenciando los desplazamientos peatonales y en bicicleta.*

- \* La Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006). Así, de conformidad con lo establecido en su artículo 3, la ordenación se ha de adecuar al principio de desarrollo sostenible e incentivar la *movilidad sostenible, orientada a reducir el uso forzado e innecesario de los vehículos motorizados, dando prioridad a los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente, mediante la planificación de su uso combinado.*
- \* Los instrumentos de ordenación territorial y, en particular, las Directrices de Ordenación Territorial (AD: 30 de julio de 2019), conforme a las cuales los desarrollos territoriales y urbanísticos han de responder al modelo de movilidad sostenible, dando especial atención a la *movilidad peatonal y ciclista, al transporte público multimodal y a la optimización de la combinación de los distintos modos de transporte.*

D.- Todo eso justifica la adecuación de las propuestas de aparcamiento de este Plan a un concepto sostenible y abierto de vehículo que incluya, entre otros y en particular: bicicletas, vehículos para personas de movilidad reducida, motocicletas y turismos.

Dichas propuestas son, en concreto, las planteadas en las Normas Urbanísticas Generales (art. 87) y en, en su caso, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan. Su contenido y sus afecciones, expuestos de manera sintetizada, son los siguientes:

- \* En parcelas y edificaciones residenciales:
  - La dotación mínima prevista tanto en nuevos desarrollos urbanísticos residenciales como en actuaciones de sustitución de edificaciones residenciales existentes y consolidadas es de 1,5 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) de vivienda.
  - Los tipos de vehículos adecuados para cumplir ese estándar dotacional, y el porcentaje vinculado a cada uno de ellos, son los siguientes:
    - . Automóviles (vehículos de motor de cuatro o más ruedas): 1,05 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) residencial.
    - . Bicicletas y/o vehículos para personas de movilidad reducida: 0,45 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) residencial.
- \* En parcelas y edificaciones industriales y terciarias:
  - La dotación mínima prevista tanto en nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan como en actuaciones de sustitución de edificaciones existentes y consolidadas es la resultante de la aplicación del estándar urbanístico legal. Eso implica la extensión de dicho estándar a esos supuestos de sustitución.
  - Los tipos de vehículos adecuados para cumplir ese estándar dotacional, y el porcentaje vinculado a cada uno de ellos, son los siguientes:
    - . Automóviles (vehículos de motor de cuatro o más ruedas): 70% del estándar urbanístico legal.
    - . Bicicletas y/o vehículos para personas de movilidad reducida: 30% del estándar urbanístico legal.
- \* Criterios complementarios:
  - Los estándares anteriores podrán ser reajustados a la baja en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, inadecuación y/o falta de necesidad en atención a razones técnicas, urbanísticas, económicas, jurídicas o de otro tipo. Deberá cumplirse, en todo caso, el estándar urbanístico legal.
  - La proporción de plazas de aparcamiento destinadas a automóviles, bicicletas y vehículos para personas de movilidad reducida a ordenar para el cumplimiento del citado estándar dotacional determinada puede ser reajustada por razones de carácter técnico, urbanístico, económico, etc. debidamente justificadas.

- Se ha de cumplir, en todo caso, estándar urbanístico legal, sin perjuicio de que razones puedan justificar su cumplimiento mediante plazas destinadas a bicicletas y/o vehículos de movilidad reducida en proporciones superiores a las expuestas en el apartado "a", incluso en su 100%, en el supuesto de justificarse la inviabilidad y/o la desproporcionalidad técnica y/o económica de otro tipo de soluciones.

Mediante ese tipo de propuestas este Plan da respuesta al objetivo de cubrir la demanda de, en particular, la población residente en lo referente a los citados tipos de vehículos.

#### **4.- Las actividades económicas.**

##### **4.1.- Introducción.**

Los objetivos estratégicos de ordenación y el modelo urbano planteados condicionan directamente los criterios y las propuestas de implantación de los desarrollos urbanísticos destinados a actividades económicas (productivas, terciarias...).

Considerados en ese contexto, los criterios y las propuestas más relevantes de este Plan son los relacionados con las cuestiones siguientes:

- \* El régimen de zonificación urbanística y de usos.
- \* El emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas.
- \* La mezcla de usos.

##### **4.2.- El régimen de zonificación urbanística y de usos.**

En atención a lo expuesto, el régimen de zonificación urbanística (global y pormenorizada) y de usos planteado hace posible la presencia de distintos usos y actividades en un mismo entorno urbano.

Así, dicho régimen hace posible la presencia de actividades económicas no sólo en las zonas globales preferentemente destinadas a ellas, sino también en las residenciales.

Y también la implantación de dichas actividades, además de en las parcelas pormenorizadas de esa tipología, en parcelas residenciales, ocupando la totalidad o partes de estas.

##### **4.3.- El emplazamiento de los desarrollos de actividades económicas.**

En línea con el objetivo planteado al respecto, esos desarrollos se sitúan en el medio urbano actual y, complementariamente, en el ámbito "18. Aizperro".

Ese ámbito es el único que se clasifica como suelo urbanizable y se destina a actividades económicas. Conforme a lo expuesto, su desarrollo está previsto en el planeamiento vigente y este Plan lo consolida para dar respuesta a las demandas presentes y futuras de esa naturaleza. La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante es de 36.000 m<sup>2</sup>(t), incluidas entreplantas o altillos.

La anterior se complementa con las propuestas planteadas en el medio urbano actual, en el que cabe diferenciar, entre otras, las modalidades que se exponen a continuación:

- \* Las propias del ámbito "11. Kaia".
- \* Las existentes y/o posibles en las parcelas pormenorizadas destinadas a ese tipo de actividades: Aita Lertxundi 42, Ortzaika, Botaleku, etc.



- \* La ampliación del hotel Antilla,
- \* Las propuestas de ese tipo planteadas en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos (Dike, Arocena Cerámica, Aita Lertxundi 48-50, Kaia 5, etc.).
- \* Las actividades económicas previstas en las plantas bajas de edificaciones residenciales.

La edificabilidad urbanística total ordenada con destino a ese fin es de, aproximadamente, 52.000 m<sup>2</sup>(t).

#### 4.4.- La mezcla de usos.

El conjunto de las propuestas anteriores conforma un mosaico de desarrollos de actividades económicas (existentes y nuevas) que se extienden al conjunto del medio urbano que, en consonancia con el objetivo estratégico planteado al respecto, genera un entorno funcionalmente complejo, caracterizado por la presencia y convivencia de distintos usos en él.

#### 4.5.- Los alojamientos turísticos y las viviendas para uso turístico.

Las actividades turísticas de alojamiento (relacionadas con el hospedaje o estancia de personas usuarias de servicios turísticos en establecimientos destinados a ese fin) constituyen una de las modalidades concretas de usos terciarios reguladas y diferenciadas en este Plan General. A su vez, dentro de ellas y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, se diferencian las siguientes submodalidades:

- \* 2.1.1. Viviendas para uso turístico.
- \* 2.1.2. Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles-apartamentos; apartamentos turísticos; hoteles, pensiones, albergues (de carácter turístico y no asistencial), hostels y otros asimilables.
- \* 2.1.3. Los establecimientos de alojamiento turístico tales como agroturismos, casas rurales y campings y otros asimilables.

En atención a su naturaleza y a sus condicionantes, las parcelas de uso terciario ("b.2") reguladas en este Plan son las principales destinatarias de dichas actividades. Se exceptúan las viviendas para uso turístico en la medida en que su implantación sólo es posible en parcelas y edificaciones residenciales (parcelas de tipología "a").

Complementariamente, también se autoriza su implantación en las parcelas residenciales en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Generales, incluidas las siguientes:

- \* Como uso permitido (sustitutorio del característico) en las parcelas de tipologías "a.2 Residencial común" y "a.3 Residencial Baja Densidad", tan sólo en el supuesto de, mediante la previa y preceptiva formulación de un Plan Especial, justificarse el interés público de su implantación.
- \* Como uso complementario del residencial en las parcelas y edificaciones de tipología "a.2 Residencial común", en las condiciones siguientes:
  - Las viviendas para uso turístico (submodalidad "2.1.1") en la planta más baja de las destinadas a vivienda.

- La submodalidad "2.1.2" (Establecimientos de alojamiento turístico: hoteles-apartamentos; apartamentos turísticos; hoteles, pensiones, albergues, hostels y otros asimilables) en:
  - . La 1ª planta alta.
  - . Las restantes plantas altas siempre que cumplan estas dos condiciones: contar con acceso independiente del característico residencial; situarse por debajo de las plantas destinadas a vivienda.

Esas previsiones, incluidas las relacionadas con la implantación / autorización de viviendas para uso turístico, responden, entre otras, a las razones y justificaciones siguientes:

- \* El PGOU es el principal instrumento de ordenación urbanística del que se sirve el Ayuntamiento de Orio para, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes:

- Determinar las pautas adecuadas de regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, de conformidad con el interés general y el principio de desarrollo sostenible.
- Dar respuesta al derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades y en la que sus destinatarios puedan vivir con dignidad, salvaguardando su intimidad.
- Posibilitar el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente.
- Ordenar las parcelas y edificaciones destinadas a actividades económicas (terciarias, productivas...), necesarias para dar respuesta a las demandas detectadas.

- \* La ordenación urbanística planteada en el PGOU conlleva la diferenciación de, entre otras y en el marco de la ordenación pormenorizada, las parcelas residenciales (tipología "a") y las parcelas terciarias (tipología "b.2") y su vinculación a regímenes urbanísticos específicos y diferenciados.

Las primeras se destinan, preferentemente, a usos residenciales (vivienda) y las segundas a usos de actividades económicas de naturaleza terciaria, incluidas las actividades turísticas de alojamiento.

- \* Estamos inmersos en una cambiante evolución de la realidad y de las pautas de actuación que inciden, entre otros extremos, en la importancia del turismo, las formas de viajar, incluidas las relacionadas con el alojamiento, y las afecciones derivadas de todo ello. Así:

- La importancia del turismo en la económica de la CAPV aumenta progresivamente. En concreto, en los años 2010 y 2017 el gasto turístico supuso, respectivamente, el 5,4% y el 6,1% del PIB (datos del EUSTAT).
- La evolución en lo referente a las formas de alojamiento en Euskadi a lo largo del período 2015 – 2019, tomando como referencia el porcentaje de ocupación de las habitaciones, apartamentos, parcelas, etc. ha sido la reflejada en el siguiente cuadro:

**CUADRO 6.  
EVOLUCIÓN ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS**

ESTABLECIMIENTOS	AÑOS (%)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hoteles y asimilables	58,03%	62,31%	65,10%	66,34%	67,28%	36,99%
Apartamentos turísticos.	48,70%	50,12%	47,73%	52,82%	56,52%	33,66%
Alojamientos rurales	28,57%	31,86%	32,31%	31,64%	31,43%	84,09%
Camping	34,25%	36,58%	35,48%	33,95%	36,48%	29,53%

Notas:

\* Los datos han sido obtenidos de FRONTUR.

\* Los hoteles y similares incluyen: hoteles, paradores, hostales, pensiones y aparhoteles.

Todo eso conlleva un incremento del peso del turismo en distintos frentes, incluida su presencia en el territorio (medios rural y urbano) y en Orio y su incidencia y presión en los distintos tipos de inmuebles capaces de acogerlo / alojarlo (incluidas viviendas).

Debido a ello, esa realidad y sus afecciones han de ser objeto de la debida consideración en el marco de la determinación de las propuestas urbanísticas del PGOU de Orio, incluidas las planteadas en materia residencial para dar respuesta a la demanda de vivienda existente.

- \* En ese contexto y en consonancia con el citado principio de desarrollo sostenible, las propuestas de implantación de alojamientos turísticos y viviendas para uso turístico en edificaciones residenciales han de ser acordes con, entre otros, los objetivos relacionados con:

- La sostenibilidad social, garantizando el derecho fundamental a la vivienda como domicilio habitual en un entorno que cuente con la calidad adecuada para ello.

Su consecución está estrechamente asociada, como mínimo, a estos dos requisitos. Por un lado, la vinculación, real y efectiva, del parque de vivienda (existente + nuevo) a ese objetivo, con su consiguiente y preferente destino a ese fin.

Por otro, la consideración de la vivienda como uso principal y protagonista de las parcelas residenciales ordenadas (existentes y nuevas), complementada con su real y efectiva habilitación en ellas.

Debido a ello, el objetivo principal (de marcado interés público) de las parcelas residenciales (tipología "a") ordenadas en el planeamiento (incluido este Plan) es el de dar respuesta a las necesidades y demandas de vivienda de la población. Considerada en ese contexto, la implantación de otros usos en esas parcelas ha de entenderse condicionada y sujeta a la previa consecución del citado objetito público.

- La sostenibilidad ambiental, garantizando la implantación de la vivienda en un marco urbano-ambiental adecuado y de calidad, que requiere:
  - . Eliminar o reducir los problemas y las disfuncionalidades derivados de la, en ocasiones, compleja convivencia entre distintos usos y tipos de usuarios en un mismo entorno urbano o edificio.
  - . Preservar el derecho al descanso y a la intimidad de los residentes en las viviendas eliminando o minimizando las disfuncionalidades derivadas de: las actividades propias y diferenciadas del colectivo de los turistas; los diferentes horarios y ritmos de residentes y turistas; etc.



- Eliminar o minimizar los impactos negativos (acústicos, residuos...) que tanto en el entorno urbano como en el interior de la edificación pudiera generar la excesiva presencia o presión turística.
- La sostenibilidad económica, garantizando el acceso a la vivienda, en compra o en alquiler, a unos precios razonables y sin que sean alterados por la actividad turística y la presión que esta conlleva.
- \* En atención al conjunto de las razones y objetivos anteriores, las parcelas residenciales resultantes han de destinarse de manera principal y protagonista a la implantación de viviendas, en la medida en que su objetivo principal es el de dar respuesta a la demanda de vivienda detectada.

Ese planteamiento es acorde las previsiones de las disposiciones legales vigentes (art. "3.4" del RDL 7/2015, etc.), de acuerdo con las cuales, el *suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.*

En esa misma línea y de conformidad con lo establecido en la Ley de Vivienda de 2015, la respuesta al derecho de vivienda es el objetivo principal de las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico.

Debido a ello, la implantación de otros usos en esas parcelas (incluidas las actividades turísticas de alojamiento y, dentro de ellas, las viviendas para uso turístico) ha de producirse de manera que, en ningún caso, se ponga en cuestión la consecución de dicho objetivo en las citadas condiciones de sostenibilidad.

- \* Planteadas en ese contexto, las propuestas de implantación de actividades turísticas de alojamiento, incluidas las viviendas para uso turístico, en edificaciones residenciales planteadas en el PGOU son acordes con los objetivos y las razones de interés general asociadas a la tutela del medio ambiente y del entorno urbano, incluida la planificación urbana y social, así como a la defensa de la seguridad y la salud pública, establecidos en la Directiva 2006/123/CE (Directiva de servicios) y en las Leyes 17/2009 (sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio) y 20/2013 (de garantía de unidad del mercado).

## **5.- Los desarrollos residenciales.**

### **5.1.- Cuantificación de las demandas residenciales.**

De conformidad con lo establecido en las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30-VII-2019) la capacidad residencial máxima de Orio se estima en 1.426 viviendas.

En el Anexo 2 adjunto a este documento se incluye copia de la notificación remitida a ese respecto al Ayuntamiento por el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco.

En ese contexto, este Plan prevé el desarrollo de un total aproximado de 498 nuevas viviendas en atención a las razones siguientes:

- \* Dar respuesta a las demandas residenciales de un período de 15 años contados a partir de su aprobación.
- \* Adecuarse a la progresiva reducción del ratio referente al número de personas/vivienda que, según estimaciones del INE, el año 2031 puede descender a 2,3.

La citada previsión se adecua a lo establecido en las vigentes D.O.T. en atención a, entre otras, las tres razones siguientes. Por un lado, es inferior en unas 928 viviendas a la cuantificación máxima resultante de las DOT (1.426 viv.). Por otro, la diferencia es aún mayor si se tiene en cuenta que, a los efectos de las DOT no computan las viviendas planteadas en actuaciones de dotación. Así, dada la estimación de que, de las citadas 498 viv., unas 246 viviendas son objeto de ese tipo de actuación, el incremento previsto a dichos efectos es de unas 252 viv. Por último, dado que todas las viviendas planteadas resultan de actuaciones de renovación y redensificación del suelo urbano, dicha adecuación es, si cabe, más indiscutible en la medida en que las citadas DOT prevén que se podrá respetar una capacidad superior que resulte de ese tipo de actuaciones.

## 5.2.- El tamaño de la vivienda.

La sistematización y/o racionalización de los desarrollos residenciales, así como la justificación de las propuestas que se exponen en los siguientes apartados (número de viviendas proyectado; vinculación al régimen de la vivienda protegida o de promoción libre; etc.), responde, entre otras, a las premisas siguientes:

\* **Criterios generales:**

- Tamaño mínimo de vivienda: 40 m<sup>2</sup>(útiles).
- Tamaño medio de la vivienda en las parcelas de tipología "a.1 Residencial de Casco Antiguo": el determinado en el planeamiento especial de los ámbitos en los que están ubicadas esas parcelas.
- Tamaño medio de la vivienda en las parcelas de tipologías "a.2 Residencial Común": 100 m<sup>2</sup>(t)/viv.
- Tamaño medio de la vivienda en las parcelas de tipología "a.4 Residencial de edificación de baja densidad":
  - . Adosadas: 1 viv. en cada módulo edificatorio-adosado.
  - . Restantes parcelas: 125 m<sup>2</sup>(t)/viv. en cada edificación.

\* **Complementariamente:**

- Las citadas previsiones reguladoras del tamaño medio de la vivienda podrán ser reajustadas en los supuestos debidamente justificados.
- Se consolida el número de viviendas existente en parcelas y edificaciones convalidadas en los supuestos en los que sea superior al resultante de los criterios anteriores, incluso a los efectos del derribo y la sustitución de dichas edificaciones; la superficie de las viviendas resultantes ha de ser, en todo caso, igual o superior a la mínima establecida.
- Siempre que razones asociadas al realojo de residentes en edificaciones a derribar u otras debidamente contrastadas lo justifiquen, el tamaño medio o mínimo de las viviendas podrá ser inferior al mencionado.

## 5.3.- Consolidación de los desarrollos residenciales existentes.

Se consolidan las viviendas existentes en el municipio, con la salvedad referente a las ubicadas en las edificaciones afectadas por las actuaciones de renovación urbana y/o nuevos desarrollos planteados en este Plan.

El número de viviendas actual se estima en un total aproximado de 2.992 viv.

#### 5.4.- Los nuevos desarrollos residenciales y su emplazamiento.

En línea con lo indicado, los nuevos desarrollos residenciales previstos en este Plan se emplazan en el medio urbano actual y, más en concreto, en ámbitos y subámbitos objeto de actuaciones de regeneración urbana, rehabilitación edificatoria, redensificación, etc. Su relación es, en concreto, la expuesta en los siguientes apartados.

#### 5.5.- Los nuevos desarrollos residenciales y su vinculación a los criterios establecidos en la legislación urbanística.

Los nuevos desarrollos residenciales proyectados se han de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística en lo referente a su vinculación bien al régimen de la vivienda protegida, bien al de la vivienda de promoción libre, cumpliéndose los criterios reguladores del estándar legal de vivienda protegida en los supuestos en los que este es de aplicación.

A ese respecto, en atención a los antecedentes y a los condicionantes específicos de los citados desarrollos, así como a las razones que se exponen a continuación, cabe diferenciar, entre otras, las distintas situaciones que asimismo se indican:

- A.- La primera de ellas está vinculada a nuevos desarrollos residenciales pendientes de ejecución y que ahora se consolidan, previstos bien en el planeamiento urbanístico general de Orio vigente a la entrada en vigor de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006), bien en modificaciones de ese planeamiento aprobadas inicialmente con anterioridad a ese momento.

En concreto, de conformidad con los criterios establecidos en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley, esos desarrollos siguen sujetos, en su caso y siempre que cumplan los requisitos establecidos en ella, a los estándares de vivienda protegida establecidos en la Ley 17/1994, y no a los previstos en aquella, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 de esa misma Disposición.

- B.- La segunda de las indicadas situaciones se corresponde con los nuevos desarrollos residenciales previstos en el marco del Plan General de 2012, pendientes de ejecución y que este Plan consolida, que no se adecuan a los criterios expuestos en el apartado A y están sujetos a los criterios establecidos en la Ley 2/2006, incluidos los referentes al estándar de vivienda protegida, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto.

- C.- La tercera situación está relacionada con los nuevos desarrollos residenciales previstos en este mismo Plan y sujetos a los criterios establecidos en la Ley 2/2006, incluidos los referentes al estándar de vivienda protegida, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto.

Los desarrollos sujetos al conjunto de esas tres situaciones son los mencionados en los siguientes apartados. A su vez, a los efectos de la correcta y precisa identificación de los desarrollos sujetos a cada una de esas situaciones, en el Anexo 3 adjunto a esta Memoria se incluye el *Informe-liquidación justificativo del cumplimiento del estándar de vivienda protegida en el Plan General de Ordenación Urbana de 2012*. En ese Informe se identifican, en concreto, los desarrollos sujetos, en concreto, a las situaciones A y B y se da cuenta del balance resultante del Plan General de 2012 en cuanto al cumplimiento del referido estándar.

Además, en ese contexto, a los efectos de la adecuación de los desarrollos de la situación C al estándar de vivienda protegida de la Ley 2/2006 se han de tener en cuenta, entre otras, las dos cuestiones que se exponen a continuación.

Por un lado, en el suelo urbano, los desarrollos de referencia a los efectos del cumplimiento del citado estándar son los previstos en los ámbitos de actuación integrada. Dado que la delimitación de estos ámbitos es una determinación de ordenación pormenorizada, en el marco de este Plan General y de sus propuestas se han de diferenciar los dos supuestos siguientes:

- \* Los desarrollos residenciales para los que la ordenación pormenorizada se determina en este Plan. En esos casos se ha de justificar, y así se hace, el cumplimiento del referido estándar.
- \* Los desarrollos residenciales para los que la determinación de la ordenación pormenorizada se remite al Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin en desarrollo de este Plan.

En esos casos, la delimitación oficial del ámbito de actuación integrada es una tarea propia del Plan Especial y no de este Plan.

Debido a ello, en este Plan se hace una estimación (orientativa) de los desarrollos que, en el futuro, pudieran ejecutarse conforme a las pautas propias de las actuaciones integradas (sin perjuicio de las decisiones definitivas que a ese respecto adopte el planeamiento pormenorizado a promover en cada caso).

Por otro, la edificabilidad residencial de referencia a los efectos del cumplimiento del estándar es la correspondiente al incremento planteado, excluida la existente. La precisa y definitiva diferenciación de la edificabilidad existente y la nueva (o de incremento) también requiere la previa determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada, así como la identificación de las edificaciones declaradas disconformes o fuera de ordenación.

En atención a razones similares a las ya expuestas, en el marco de este Plan y de sus propuestas la diferenciación precisa de esas dos modalidades de edificabilidad sólo es posible realizarla en los supuestos en los que el Plan determina la citada ordenación pormenorizada, pero no así en aquellos otros en los que se prevé la elaboración de planeamiento de desarrollo con ese fin. En este último supuesto, las previsiones que a ese respecto se incluyen en este Plan son una mera aproximación orientativa a dicha cuestión, que deberán ser objeto de la consiguiente y precisa evaluación y determinación en el futuro y correspondiente planeamiento de desarrollo.

#### 5.6.- Propuestas de nuevos desarrollos residenciales: emplazamiento, cuantificación y régimen jurídico.

##### A.- *Emplazamiento y cuantificación de los nuevos desarrollos residenciales (edificabilidad y viviendas).*

Los desarrollos de nuevas viviendas propuestos en este Plan General se sustentan, entre otros, en los criterios expuestos en los apartados anteriores.

Esos nuevos desarrollos son concretamente los mencionados en los cuadros que se incluyen a continuación. Eso sí, a los efectos de su correcta lectura y comprensión ha de tenerse presente que han sido elaborados a partir de, entre otras, las premisas siguientes:

- \* El límite temporal para considerar que unas viviendas son existentes o nuevas es el de finales de junio de 2018.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en las vigentes DOT (art. "13.2" de las Normas de Aplicación), se han de considerar como tales las

existentes en el momento de la aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del nuevo PGOU. Y en este caso, dicha aprobación recayó el 26 de junio de 2018.

En concreto, se consideran existentes tanto las que materialmente eran una realidad en ese momento como las que antes de esa fecha habían sido objeto de licencia municipal de construcción. Y nuevas, las previstas en este Plan que no cumplen las condiciones anteriores.

- \* Se considera ejecutada la edificabilidad residencial construida y/o que fue objeto de licencia municipal de edificación con anterioridad a la citada fecha de finales de junio de 2018.

Y no se considera ejecutada la edificabilidad residencial proyectada en el marco del Plan General de 2012 que ahora se consolida y que no ha sido objeto de licencia municipal con anterioridad al 1 de julio de 2018 y tampoco, por supuesto, la prevista en este mismo Plan General.

La edificabilidad residencial y las viviendas previstas en este Plan de conformidad con esas premisas son las expuestas en el siguiente cuadro.

**CUADRO 7.**  
**EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL Y VIVIENDAS PREVISTAS.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA RESIDENCIAL -m <sup>2</sup> (t)-			VIVIENDAS -nº-		
	Existente	Incremento (nueva)	Total	Existentes	Incremento (nuevas)	Total
1.2. Sotoak	---	---	---	---	---	---
2.1. Aita Lertxundi 48-50	---	5.000	5.000	---	50	50
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	872	1.801	2.673	11	16	27
3.2. Kaia kalea 5	488	1.964	2.452	4	20	24
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	---	612	612	---	7	7
3.4. Arrantzale kalea. Solar 2	---	861	861	0	9	9
7.1. Kabi-alay / Uri berri	684	975	1.659	2	9	11
8.1. Munto P-2	---	3.877	3.877	---	46	46
13. Dike	2.715	21.285	24.000	---	252	252
14.1 Arocena Cerámica	---	9.060	9.060	---	87	87
15. Anibarko Portua	---	290	290	---	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>4.759</b>	<b>45.725</b>	<b>50.484</b>	<b>17</b>	<b>498</b>	<b>515</b>

Además, de todas esas, las viviendas mencionadas en el siguiente cuadro han sido objeto de licencia municipal de construcción en el período transcurrido entre el 1 de julio de 2018 y el 1 de mayo de 2022.

**CUADRO 8.**  
**VIVIENDAS OBJETO DE LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN**  
**EN EL PERÍODO 1-VII-2018 / JUNIO DE 2022.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	VIVIENDAS -nº-	FECHA LICENCIA
3.2. Kaia kalea 5	24	13 – Enero – 2022
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	7	4 – Abril - 2022
8.1. Munto P.2	46	13 – Julio - 2021
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	---

De esas 80 viviendas, 76 son nuevas y las otras 4 vienen a sustituir a otras previamente existentes. Por lo tanto, del total de las 498 nuevas viviendas previstas, 76 ya están construidas y/o en construcción, y quedan pendientes 422 viv.

**B.- Régimen jurídico-económico de la edificabilidad residencial nueva o de incremento.**

Los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales planteados en este Plan y en los que se prevé vivienda protegida, son los expuestos en el siguiente cuadro.

**CUADRO 9.  
RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL DE INCREMENTO.**

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA NUEVA / INCREMENTO –m²(t)-			
	Viv. protección social (VPO)	Viv. tasada (VT)	Viv. promoción libre (VPL)	Total
2.1. Aita Lertxundi 48-50	1.000	1.000	3.000	5.000
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42			1.801	1.801
3.2. Kaia kalea 5			1.964	1.964
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1			612	612
3.4. Arrantzale kalea. Solar 2.			861	861
7.1. Kabi-alay / Uri berri			975	975
8.1. Munto P.2	3.877			3.877
13. Dike	3.898	1.513,50	18.588,50	24.000
14.1 Arocena Cerámica		990	8.070	9.060
15. Anibarko Portua			290	290
<b>TOTAL</b>	<b>8.775</b>	<b>3.503,50</b>	<b>36.161,50</b>	<b>48.440</b>

**5.7.- Las viviendas protegidas de régimen permanente existentes.**

En atención a la información obtenida, la relación de viviendas protegidas de régimen permanente y de alojamientos dotacionales preexistentes en el municipio en el momento de la formulación de este Plan es la expuesta en el siguiente cuadro.

**CUADRO 10.  
RELACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EXISTENTES**

UBICACIÓN	MODALIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	Nº DE VIVIENDAS / ALOJAMIENTOS.
<b>Promovidas por el Ayuntamiento</b>		
Baxoalde, 11	VPO (en propiedad)	16
Abaromendi, 38-40-42	VPO (en propiedad)	36
Abaromendi, 19-21-23	Vivienda tasada (coeficiente 1,7) (en propiedad)	21
Abaromendi, 25-27-29	Vivienda tasada (coeficiente 1,7) (en propiedad)	18
Total	---	91
<b>Promovidas por el Gobierno Vasco</b>		
Anibarko Portua 30-31-32	Alojamientos dotacionales para jóvenes	6
Munto. P.2	Viviendas sociales de alquiler	46
Total	---	52
<b>TOTAL</b>	---	<b>143</b>

## 5.8.- Criterios de implantación de viviendas y otros usos en las plantas bajas y otras asimilables de las edificaciones residenciales.

### A.- Antecedentes.

Mediante acuerdo de 29 de marzo de 2005 el Ayuntamiento de Orio aprobó definitivamente la *Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso terciario a residencial en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial*.

Con posterioridad, esa Ordenanza ha sido modificada en tres ocasiones. El contenido y alcance de estas es el expuesto en las publicaciones de esas modificaciones en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de, respectivamente, 16-VI-2006 (nº 114), 25-XI-2008 (nº 227) y 10 de junio de 2014 (nº 108). Algunas de sus previsiones son las siguientes:

- a) El ámbito de aplicación está conformado por las calles Antxiola, Iturbide y Estropalari.
- b) Se autoriza el uso de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones residenciales existentes en esas calles, no destinadas en su origen a vivienda y que cumplan las condiciones de habitabilidad, estéticas, de accesibilidad, etc. establecidas en la Ordenanza.

### B.- Propuestas.

En este momento y en el contexto de los citados antecedentes se plantean las propuestas que se exponen a continuación, que responden a las justificaciones que asimismo se indican:

#### a) Objetivos de las propuestas.

El objetivo principal de la propuesta es el de preservar los espacios públicos del medio urbano de Orio en los que existen y deben seguir existiendo usos no residenciales (comercio, hostelería, equipamientos y otro tipo de servicios) en las plantas bajas de las edificaciones residenciales que dan frente a ellos, dado que su presencia contribuye a la consecución de distintos tipos de objetivos de este Plan, incluidos los siguientes: generar y mantener un entorno urbano con mezcla de distintos tipos de usos; contar con equipamientos y servicios de proximidad y, por lo tanto, con locales y espacios adecuados para su implantación; contar con calles y espacios públicos socialmente vivos y dinámicos, transitados por personas de manera continuada y permanente (o, con las menores interrupciones posibles); disponer de calles y espacios públicos seguros en los que su dinamicidad y vivacidad social sea la mayor y mejor garantía de seguridad; etc.

#### b) Contenido de las propuestas.

La consecución del citado objetivo justifica, entre otros extremos y desde la expresa y consciente consideración de los condicionantes urbanos actuales de las distintas partes del medio urbano de Orio (en particular, de aquellas que este Plan consolida en su estado actual), la determinación de un conjunto de distintas al tiempo que complementarias medidas vinculadas a:

- \* La identificación de las calles y los espacios públicos afectados por el referido objetivo y, por lo tanto, también por las medidas a determinar para su consecución, en las partes del medio urbano para las que este Plan determina la ordenación



pormenorizada y consolida en su estado actual. Algunas de esas medidas son las siguientes:

- El destino de las plantas bajas de las edificaciones residenciales con frente a esas calles y espacios públicos a los citados usos no residenciales.
- El destino de las plantas bajas de las edificaciones no residenciales (destinadas a usos terciarios y de equipamiento) a fines distintos al de la pernoctación y acordes con el indicado objetivo.
- La prohibición de implantar, en esas plantas bajas, usos incompatibles y/o no acordes con dicho objetivo incluidos los siguientes: la vivienda; las habitaciones, unidades de alojamiento y/o espacios de pernoctación vinculados a usos no residenciales (terciarios, de equipamiento...); el aparcamiento; los trasteros; otros asimilables a los anteriores.
- La consolidación de las viviendas y de los espacios de pernoctación existentes en las citadas plantas bajas siempre que, además de estar ubicadas en edificaciones convalidadas por este Plan, cuenten con las autorizaciones requeridas para su implantación, incluida la o las correspondientes licencias municipales.

Los referidos espacios públicos y calles con los reflejados en el plano "VI.2. Condiciones particulares de implantación de usos en las plantas bajas de edificaciones del medio urbano".

- \* La sujeción de las plantas bajas de las edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos urbanísticos objeto de los nuevos desarrollos previstos en este Plan y para los que se determina su ordenación pormenorizada al régimen de uso específico establecido en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares de este Plan.
- \* La sujeción de las plantas bajas de las edificaciones previstas en los ámbitos y subámbitos urbanísticos objeto del planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o a promover en su desarrollo para la determinación de ese tipo de ordenación, al régimen de uso que determine ese planeamiento pormenorizado.

c) Justificación de las propuestas.

La determinación de las propuestas planteadas está justificada, entre otras, por las razones siguientes:

- \* Su necesidad o coherencia con los objetivos generales estratégicos de este Plan, incluidos los siguientes:
  - La incentivación de la movilidad sostenible y, para ello, la ordenación de un medio urbano que minimice la necesidad de los desplazamientos por contar, en la cercanía, con viviendas, espacios destinados a trabajos productivos y reproductivos, dotaciones y servicios de proximidad (comercio, equipamientos, espacios libres, etc.).
  - La ordenación de un medio urbano complejo, saludable, inclusivo y seguro, en continua renovación y regeneración, y, para ello:
    - . Determinar las medidas necesarias para potenciar la implantación de distintos tipos de usos (viviendas, comercio, otro tipo de actividades económicas, equipamientos...) en el medio urbano,



- incentivando su sostenibilidad, fomentando la presencia de servicios de proximidad, reduciendo la movilidad, enriqueciendo su dinamismo social, al tiempo que haciéndola más atractiva, saludable y amable.
- Determinar el régimen urbanístico del medio urbano en condiciones acordes con la perspectiva de género, incentivando su inclusividad y seguridad.
- La ordenación de un municipio socialmente equilibrado y, para ello, la determinación de las propuestas urbanísticas mediante la inclusión de la perspectiva de género (mujer y grupos o colectivos singulares y/o vulnerables en atención a su edad, raza...) para, al tiempo de incentivar su seguridad, generar un municipio que esté al servicio del conjunto de las personas que residen, trabajan, etc. en él, incluidas las más vulnerables (mujeres, niños, personas de movilidad reducida...).
- \* Su sintonía con los siguientes principios y objetivos de intervención, establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 (RDL 7/2015):
  - Fomento en el medio urbano de medidas acordes con los principios de *sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional* (artículo "3.3").
  - Integración en el tejido urbano de *cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social* (artículo "3.3.g").
  - Adecuar la ordenación al principio de la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres (artículo "20.1.c").
- \* Su sintonía con los principios y objetivos de intervención establecidos en esa misma línea en la Ley de Suelo y Urbanismo de 2006 (Ley 2/2006) (artículos 3, 4, etc.).
- \* Su sintonía con los principios y objetivos de relacionados con la integración de la perspectiva de género en el Plan General, establecidos en la Ley de Igualdad de mujeres y hombres de 2005 (Ley 4/2005) y en sus posteriores modificaciones,

#### 5.9.- La vivienda vacía.

Tomando como referencia los datos relacionados con el recargo del IBI en viviendas vacías en el año 2022, la cuantía de estas se estima en unas 229 viv.

Esa cuantía es equivalente al 7,65% del total de las viviendas de Orio.

En todo caso, algunas de ellas pueden ser viviendas de segunda residencia y no vacías.

Esos datos dan pie a indicar que el índice de vivienda vacía de Orio es razonable o, cuando menos, no es alto. Es algo superior al de la media de ese tipo de vivienda en el área funcional de Urola-Costa.

No en vano, la existencia de un porcentaje excesivamente bajo de vivienda vacía puede tener efectos contraproducentes en los precios de venta y alquiler de las viviendas, incrementándolos.

En ese contexto y sin perjuicio de la determinación de medidas para promover su gestión y utilización, cabe indicar que la vivienda vacía de Orio no es, en el momento actual, una solución

para dar respuesta a sus demandas residenciales a medio plazo y/o en el horizonte de vigencia de este Plan.

#### 5.10.- Las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Esas condiciones son las establecidas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV. En todo caso, en atención a lo establecido en ese mismo Decreto, la aplicación de dichas condiciones se adecuará a los siguientes criterios:

##### A.- De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto:

- a) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral de las edificaciones residenciales existentes y de construcción de edificaciones residenciales de obra nueva situadas en el ámbito delimitado en el plano "VI.3 Parcelas residenciales eximidas del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022 (artículo 10)" se considerarán eximidas (o susceptibles de serlo) del cumplimiento de dichas condiciones, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c".  
Entre esas edificaciones residenciales de obra nueva se incluyen tanto las previstas en los subámbitos delimitados en este Plan como las que puedan construirse en sustitución de las existentes, tras el derribo de estas, siempre que estén situadas en las parcelas delimitada en el citado plano.
- b) Las viviendas resultantes de actuaciones de rehabilitación integral y sustitución (derribo y reconstrucción) de las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan se considerarán eximidas (o susceptibles de serlo) del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el mencionado Decreto, sin perjuicio de lo indicado en el apartado "c" y del hipotético reajuste de sus condiciones de implantación, configuración, etc., de conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan (artículos 23.3, etc.).
- c) El contenido y la tramitación de los proyectos que se promuevan para la ejecución de cada una de las actuaciones mencionadas en los apartados "a" y "b" se adecuará a los requisitos establecidos en el citado artículo 10 (apartados 3, 5, 6...). De conformidad con esos requisitos:
  - \* El propietario o promotor de la actuación presentará la solicitud de exención, complementada con la correspondiente justificación, ante el Ayuntamiento.
  - \* Para ello, en los proyectos a promover:
    - Se determinarán e identificarán las condiciones de habitabilidad afectadas por la solicitud de exención.
    - Se expondrán las razones justificativas de la solicitud de exención, así como las medidas sustitutivas de las condiciones afectadas por dicha solicitud.
  - \* El Ayuntamiento procederá, en su caso, a declarar la exención con anterioridad al otorgamiento de la licencia de obras.Complementariamente, en lo referente a las condiciones de habitabilidad no afectadas por la solicitud de exención y su consiguiente declaración se estará a lo establecido en el citado Decreto.
- d) Los criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto en los supuestos específicos que se mencionan a continuación serán los que se determinen de conformidad con las pautas que asimismo se indican:

- \* **Ámbito urbanístico "1. Casco Histórico".**  
Las parcelas residenciales pormenorizadas de ese ámbito quedan sujetas, asimismo y en principio, a los criterios expuestos en los apartados "a" y "c". En todo caso, en el futuro y mediante la correspondiente modificación del Plan Especial de ese ámbito podrá reajustarse esa previsión de aplicación de esos criterios en los términos y supuestos que se estimen adecuados y justificados.
- \* **Conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50".**  
Los citados criterios de aplicación serán los que se determinen en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en ese conjunto para la determinación de su ordenación pormenorizada.

En esos casos, dicho planeamiento pormenorizado podrá acordar la exención de la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto en los supuestos que se estimen justificados.

Las características y los condicionantes urbanos de las parcelas residenciales reflejadas en el citado plano justifican la inclusión de la referida propuesta de exención en este Plan. En todo caso, de conformidad con lo indicado, su ejecución o materialización está vinculada a las dos fases de intervención y decisión que se exponen a continuación.

La primera de ellas se corresponde con la propia incorporación a este Plan de la citada propuesta de exención. Así, la singular y compleja morfología y configuración de las parcelas y edificaciones residenciales afectadas dificulta o imposibilita, en principio, el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad del Decreto. No en vano, las condiciones parcelarias, morfológicas, de emplazamiento, de configuración, etc. de esas parcelas y edificaciones residenciales fuerzan la adecuación de su construcción o reconstrucción a unas determinadas pautas, incluidas las relacionadas con la *reproducción* de los parámetros de la edificación existente, con sus correspondientes condicionantes, en la mayor parte de esos supuestos.

La segunda se corresponde con la preceptiva ratificación, en su caso, de la exención, previa solicitud (por parte del propietario o promotor) y declaración (por parte del Ayuntamiento) de la misma en cada supuesto, en el contexto de las actuaciones de proyección y ejecución de las obras de rehabilitación integral o nuevas. Para ello, en los correspondientes proyectos se han de exponer las razones justificativas de la exención, así como su contenido y alcance.

Las consideraciones y justificaciones anteriores son igualmente extensibles a las edificaciones residenciales existentes en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan, sin perjuicio del posible reajuste de sus condiciones de implantación, configuración, etc. de conformidad con lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

En todos esos supuestos, la aplicación de las condiciones de habitabilidad del Decreto debe adecuarse a los principios de proporcionalidad, no empeoramiento, etc. mencionados en él (art. 3).

Además, la remisión de ese tipo de decisiones al planeamiento pormenorizado vigente o a promover, por un lado, en el ámbito "1. Casco Histórico" y, por otro, en el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" responde a la justificación de que la propia ordenación de parcelas y edificaciones residenciales en ellos es indisociable de su ordenación pormenorizada. Debido a ello, la propia existencia de esas parcelas y edificaciones depende, asimismo, de la existencia de esa escala de ordenación

(debidamente aprobada). De ahí que, en esos casos, dicha decisión se remita al planeamiento pormenorizado existente o a promover en cada caso.

B.- De conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias:

a) Este Plan General se adecua a los criterios establecidos en el Decreto 80/2022.

Esa adecuación se realiza en los términos expuestos en el propio Plan (incluidos los siguientes apartados; el art. 109 de las Normas Urbanísticas Generales; etc.), siguiendo a ese respecto las pautas establecidas en el Decreto.

b) En lo referente al desarrollo urbanístico previsto en el conjunto formado por el subámbito "1.1. Kofradia" y el ámbito "13. Dike":

\* Se mantiene la vigencia de las previsiones de la Modificación del PGOU-2012 referida a ese conjunto en atención a las razones siguientes. Por un lado, esa Modificación fue inicialmente aprobada con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto. Por otro, este Plan General consolida las previsiones urbanísticas de dicha Modificación.

\* En los supuestos de incompatibilidad entre las previsiones del Decreto y las urbanísticas antes mencionadas:

- Son de aplicación preferente las del Decreto, salvo las incluidas en el apartado "I-A.2. Condiciones de salubridad. Iluminación y ventilación" de su Anexo I.
- En todo caso, también son de aplicación las medidas de exención contenidas en el artículo 10 del Decreto (expuestas en el apartado A), que pueden justificar la aplicación parcial de las condiciones de habitabilidad y de diseño del Decreto, de manera compatible con las referidas previsiones urbanísticas.

c) Los desarrollos urbanísticos residenciales previstos en los ámbitos "3.2. Kaia kalea 5", "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1" y "8.1. Munto P-2" quedan sujetos (además de a las expuestas en el apartado A) a las previsiones contenidas en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto en la medida en que disponen de licencia municipal de construcción concedida con anterioridad a la entrada en vigor del Decreto.

En ese contexto, las viviendas de esos desarrollos quedan sujetas a las condiciones de habitabilidad establecidas y/o resultantes de la propia licencia concedida en cada caso (o incluidas en las disposiciones legales vigentes en la materia en ese momento).

Complementariamente, las obras de rehabilitación de esas viviendas se han de adecuar a las previsiones incluidas en los apartados 3 y 4 de la mencionada Disposición Transitoria Tercera.

d) Las viviendas existentes en las edificaciones residenciales ubicadas en el suelo urbano y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.

Debido a ello y en la medida en que cuentan con la citada licencia municipal de construcción concedida con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, esas viviendas quedan sujetas (además de a las expuestas en el apartado A) a las previsiones contenidas en su Disposición Transitoria Segunda. En ese contexto y en línea con lo indicado:

- \* Las condiciones de habitabilidad de esas viviendas son las establecidas y/o resultantes de la propia licencia concedida en cada caso (o incluidas en las disposiciones legales vigentes en la materia en ese momento).
  - \* Las obras de rehabilitación de esas viviendas se han de adecuar a las previsiones incluidas en los apartados 3 y 4 de la mencionada Disposición Transitoria Tercera.
- e) Las viviendas existentes en las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable y consolidadas por este Plan, se convalidan en las condiciones resultantes de la o las correspondientes licencias municipales de construcción.

Debido a ello y en la medida en que cuentan con la citada licencia municipal de construcción concedida con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto, esas viviendas quedan sujetas a las previsiones contenidas en su Disposición Transitoria Segunda.

## **6.- Los espacios libres y las zonas verdes.**

### **6.1.- Introducción.**

Las propuestas de ordenación de los espacios libres y zonas verdes están conformadas por un conjunto de previsiones concatenadas que justifican su consideración tanto individual como colectiva. Son, entre otras, las referentes a las siguientes cuestiones:

- \* Los espacios libres generales urbanos (SG).
- \* Los espacios libres rurales (SG).
- \* Las playas y zonas de litoral (SG)
- \* Los espacios libres locales (SL).
- \* A los anteriores cabe añadir la propia ría del Oria.

Su ordenación responde, entre otros, a los siguientes criterios generales:

- \* Emplazamiento y distribución equilibrados de los espacios libres y las zonas verdes en el medio urbano del municipio.
- \* Refuerzo y complementación de los espacios libres y zonas verdes de proximidad (integrados en la red de sistemas generales y locales del municipio).
- \* Refuerzo del carácter peatonal de las calles y las plazas y de la presencia de lo "verde" en el espacio público (tratamiento verde o ajardinado de los espacios libres, arbolado...).
- \* Incentivación y refuerzo de la Ría como eje vertebrador de ocio y esparcimiento.
- \* Ordenación global y coordinada del conjunto en red.

### **6.2.- Los espacios libres generales urbanos (SG).**

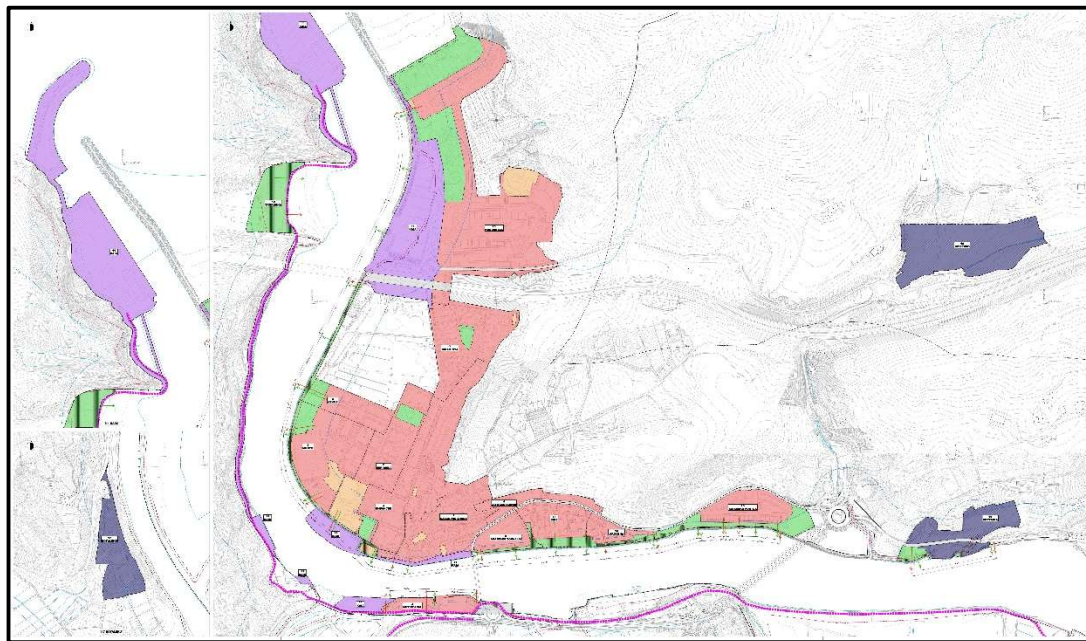
Los espacios libres generales urbanos (SG) ordenados en este Plan son los reflejados, entre otros, en el plano "II.2. Zonificación Global (suelo urbano + suelo urbanizable) (sobre rasante" del documento "4. Planos Generales" de este Plan.

Su superficie total es de 98.219 m<sup>2</sup>. Todos ellos están situados en terrenos clasificados como suelo urbano. Su distribución en las distintas partes del municipio, así como sus afecciones en terrenos del dominio público marítimo-terrestre, son las reflejadas en el siguiente cuadro.

**CUADRO 11.**  
**RELACIÓN DE ESPACIOS LIBRES GENERALES (S.G.) ORDENADOS.**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-			
	Existente en DPMT	Propuesto en DPMT	Resto	Total
1. Casco Histórico		-		
2. Mutiozabal				
3. Ensanche		842		842
4. Aita Lertxundi				
5. Aramendi Toki-Alai	1.770			1.770
6. Erribera	321		5.238	5559
7. Bikamiota			1.831	1831
8. Munto	2.167		3.775	5.942
9. Azkue	2.426		3.257	5.683
10. Hondartza	24		38.750	38.774
11. Kaia				
12. Txurruka	13.977		3.974	17.951
13. Dike	3.640			3.640
14. Arocena	603	1.217	573	2.393
15. Anibarko Portua	1.329		9.523	10.852
16. Ortzaiaka		1.024	1.958	2.982
17. Botaleku				
18. Aizperro				
<b>TOTAL</b>	<b>26.257</b>	<b>3.083</b>	<b>68.879</b>	<b>98.219</b>

Su ubicación y delimitación es la reflejada, además de en el citado plano, en el siguiente gráfico.



Todos los terrenos afectados reúnen las condiciones propias para su destino a los fines propios de los espacios libres generales.

Su finalidad es la de dar el servicio propio de ese tipo de espacios (ocio, esparcimiento...) al conjunto o a partes importantes de la ciudadanía y del municipio. Precisamente por eso, su emplazamiento responde, entre otros, al objetivo de distribuir los espacios libres de manera racional y equilibrada en el conjunto del medio urbano.



La inclusión del paseo lineal situado en el borde de la ría dentro de ese espacio libre general, complementado con su integración con la propia ría, es uno de los ejes vertebradores de la propuesta. Se incluyen también en ese paseo partes del ámbito "11. Kaia" que, si bien se califican como terrenos de la zona portuaria y no como espacios libres generales, forman parte, de hecho, del paseo de borde de la ría, dándole la debida continuidad.

Además, en atención a las razones que se indican más adelante (apartado "2.3" del epígrafe V), los espacios libres situados en terrenos del dominio público marítimo-terrestre (DPMT) no son computables a los efectos del cumplimiento del estándar urbanístico legal vigente en la materia. Sí lo son los restantes 68.879 m<sup>2</sup>. En todo caso, dicho estándar se cumple en los términos expuestos en el apartado "2.2" del epígrafe XII.

#### 6.3.- Los espacios libres rurales (SG).

Esos espacios libres generales rurales (SG) son los reflejados en el plano "II.1. Zonificación Global (suelo no urbanizable)" del documento "4. Planos Generales" de este Plan. Su superficie es de 9.403 m<sup>2</sup>.

Su ordenación responde, entre otras, a las dos razones siguientes. Por un lado, su validez y calidad para el destino de ocio y esparcimiento propio de ese tipo de espacio. Su ubicación en las inmediaciones del Camino de Santiago a su paso por ese entorno.

#### 6.4.- Los espacios libres locales (SL).

Los espacios libres de la citada red de sistemas generales se complementan con la red de espacios libres locales urbanos.

Estos se corresponden con los espacios libres y las zonas verdes de proximidad existentes y/o a implantar en el medio urbano del municipio.

En los casos en los que este Plan General determina la ordenación pormenorizada, esos espacios libres locales se delimitan e identifican en el plano "III.1. Zonificación pormenorizada".

A su vez, en los restantes supuestos, es el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan o el que se ha de promover en su desarrollo, el que ha de ordenar los correspondientes espacios libres locales.

La superficie de los espacios libres locales ordenados en este Plan, así como su ubicación en los distintos ámbitos urbanísticos del municipio es la expuesta en el siguiente cuadro:



**CUADRO 12.  
SUPERFICIE DE LOS ESPACIOS LIBRES LOCALES (S.L.) ORDENADOS**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m²(s)-
2. Mutiozabal	1.319
3. Ensanche	442
4. Aita Lertxundi	---
5. Aramendi Toki-Alai	---
6. Erribera	2.586
7. Bikamiota	2.792
8. Munto	---
9. Azkue	---
10. Hondartza	12.390
12. Txurruka	---
13. Dike	4.353
14. Arocena	855
15. Anibarko Portua	2.691
16. Orzaika	---
<b>TOTAL</b>	<b>27.428</b>

Su previsión responde, entre otros, a los dos objetivos y pautas siguientes. Por un lado, la ordenación de espacios verdes y/o libres de proximidad urbanizados y acondicionados de manera que permita su uso y disfrute real por las personas a las que da servicio (por residir y/o trabajar en el entorno). Por otro, la habilitación de zonas verdes libres / verdes de valor paisajístico y visual que contribuyan al incremento de presencia de lo “natural/verde” en el medio urbano y, con ello, a la lucha contra el cambio climático.

Su ordenación y tratamiento ha de adecuarse a los requisitos derivados de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, incluidos los relacionados con la preservación de la vegetación y los bosques autóctonos, etc.

Los espacios libres urbanos generales y locales resultantes de las propuestas planteadas suman una superficie total de 125.947 m². El índice resultante es de unos 17 m²/habitante, considerando a este respecto una población total de unos 7.000 habitantes (actual + la nueva vinculada a las nuevas viviendas previstas).

6.5.- Refuerzo del carácter peatonal de las calles y las plazas y de la presencia de lo “verde” en el espacio público (tratamiento verde o ajardinado de los espacios libres, arbolado...).

La ordenación de un medio urbano que, de manera continuada y progresiva, al tiempo que real y efectiva, responda a las pautas propias de la sostenibilidad y de lucha contra el cambio climático requiere, además de las anteriores y entre otras muchas, la incentivación de las medidas adecuadas para:

- \* Dotar de más espacio al peatón en el espacio público – urbano del municipio, convirtiéndolo en protagonista y/o eje de su tratamiento y urbanización. Para eso es necesario, entre otros extremos:
  - Recuperar el espacio público para el peatón, convirtiéndolo en espacio de convivencia, ocio, ejercicio, etc., limitando y/o racionalizando la presencia del coche privado.
  - Reorganizar la movilidad de los coches en el espacio público.
  - Crear sendas urbanas (itinerarios amables de paseo para peatones...) en red.

- \* Incrementar la presencia de lo “verde” (zonas verdes tratadas como tales, arbolado y vegetación...) en el medio urbano, extendido en red al conjunto del mismo y debidamente conectado con el medio natural.
- \* Mantener y ampliar los espacios públicos de estancia (plazas, zonas verdes...), aprovechando la oportunidad que para eso suponen las actuaciones de regeneración y renovación urbana.
- \* Integrar los espacios peatonales, las zonas y elementos verdes, etc. en la red de itinerarios peatonales y ciclistas del municipio, de manera que aquellos estén debidamente conectados entre sí.

#### 6.6.- La ría del Oria.

El objetivo, en este caso, es el de potenciar la continuidad peatonal en las márgenes de la ría (en sus tramos urbano y no urbanizable) para disfrute de la ciudadanía.

El PGOU-2012 concebía y concibe dicha ría y su ribera como un eje longitudinal continuo vertebrador de espacios libres y zonas verdes, en el que se apoya gran parte del medio urbano del municipio.

Este Plan da continuidad a esa línea de trabajo y de ordenación urbanística.

#### 6.7.- Ordenación global y coordinada del conjunto en red.

Las propuestas anteriores se complementan con la ordenación del conjunto en red, a la manera de infraestructura verde del municipio.

### 7.- **Los equipamientos.**

#### 7.1.- Equipamiento escolar.

Las propuestas planteadas suponen la consolidación de los centros escolares existentes, complementados con la ampliación de las instalaciones escolares del ámbito “10. Hondartza”.

En todo caso, en los ámbitos en los que se consolida y/o prevé la formulación de planeamiento pormenorizado, se ha de estar a ese respecto a lo que se determine en él.

#### 7.2.- Equipamiento deportivo.

Se consolidan los equipamientos deportivos existentes, con la salvedad referente al frontón y sin perjuicio de su posible ampliación mediante el destino a ese fin de otras parcelas destinadas a usos de equipamiento y carentes en este momento de un destino concreto.

#### 7.3.- Equipamiento sanitario-asistencial.

Se consolidan las actuales instalaciones sanitarias emplazadas en el ámbito “3. Ensanche”, posibilitándose su ampliación dentro de la parcela vinculada a ellas.

Dicha parcela cuenta con una superficie de 1.180 m<sup>2</sup>. Y la edificación emplazada en ella tiene y/o puede tener una ocupación en planta de 865 m<sup>2</sup>.

#### 7.4.- Equipamiento socio cultural y administrativo.

Se consolida el equipamiento administrativo actualmente existente en el municipio con sus actuales características, incluido el propio Ayuntamiento.

Se consolida asimismo el equipamiento socio cultural del municipio, al tiempo que se prevé su ampliación en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos.

Las previsiones anteriores podrían complementarse con el hipotético destino a esos fines de las parcelas y/o edificaciones de equipamientos ordenadas en los ámbitos "13. Dike", "14. Arocena", etc.

#### 7.5.- Equipamiento religioso.

Se consolida el equipamiento religioso actualmente existente, sin que se planteen nuevas propuestas en la materia.

Dicho equipamiento actual se corresponde con la parroquia de San Nicolás, emplazada en el ámbito "1. Casco Histórico", en una parcela de 904 m<sup>2</sup> de superficie, y con una ocupación en planta de 632 m<sup>2</sup>.

#### 7.6.- Cementerio.

Se consolida el cementerio actual y se posibilita su ampliación, dando lugar a un recinto global de 7.348 m<sup>2</sup> de superficie.

Complementariamente, se considera conveniente la creación de una zona de aparcamiento vinculado a dicha instalación, con una capacidad aproximada de 30 plazas.

#### 7.7.- Otros equipamientos.

Se consolidan los equipamientos existentes en el ámbito "12. Txurruka" siempre que sean compatibles con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigente en materia de costas.

Además, el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" incluye una parcela de equipamiento cuyo uso específico deberá determinarse en el futuro, bien a modo de ampliación del equipamiento actual (talleres Kosta), bien como nuevo equipamiento.

### 8.- **El Puerto de la ría de Orio.**

Se consolida en puerto en su emplazamiento actual y con sus instalaciones actuales. En todo caso, se ha de proceder a la elaboración y tramitación de un Plan Especial a los efectos de la precisa determinación y ordenación de las correspondientes propuestas, incluidas las pendientes de ejecución.

### 9.- **Las infraestructuras de servicios urbanos.**

Los criterios de intervención planteados en lo referente a las distintas modalidades de servicios son los siguientes:

\* Abastecimiento de agua.

Se prevé el traslado a una cota más alta de los depósitos situados junto a Katxiña, así como el incremento de su capacidad para dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados.

Además, se propone el mantenimiento de la forma de anillo de la red actual en los nuevos desarrollos planteados, con el fin de garantizar su suministro.

\* Saneamiento.

Aún existen, en este momento, tramos de la red de saneamiento de carácter unitario, que procede pasar progresivamente al sistema separativo.

Los nuevos desarrollos urbanos dispondrán de un nuevo colector paralelo a la ría de Oria en sentido Norte-Sur, con objeto de no sobrecargar los trazados actuales.

Las zonas industriales dispondrán de arquetas de muestra a la salida de cada pabellón, debiendo garantizarse la calidad de las aguas de vertido a la red de saneamiento general.

Las aguas contaminadas procedentes de los sistemas de producción deberán tratarse debidamente antes de su vertido a la red general.

\* Red de energía eléctrica.

Se corresponde con la red de la empresa Iberdrola.

Se propone la eliminación de los tendidos aéreos en los suelos urbano y urbanizable, procediendo el traslado de los tendidos de alta fuera de los mismos, y la implantación de los transformadores mediante soluciones enterradas o semienterradas.

\* La red de alumbrado público.

Su previsión y ordenación responde a soluciones de orden diverso en el conjunto del término municipal. Así, en algunas zonas se opta por farolas de báculo alto, y en otras por farolas de brazo u ornamentales o alumbrado peatonal.

Las nuevas instalaciones que se propongan e implanten han de tener en cuenta a los factores de contaminación lumínica producidos por dicho servicio, y eliminar o minimizar los impactos de esa naturaleza.

\* Gas.

Al igual que se consolida el existente en el conjunto del actual núcleo urbano, el suministro de gas ha de ser extendido a los nuevos desarrollos urbanos.

\* Red de telefonía y telecomunicaciones.

Esta red ha de ser implantada de manera subterránea, procediéndose paulatinamente al soterramiento y/o eliminación de los tendidos aéreos o por fachada aún existentes.

Ha de procederse a la progresiva implantación de la red de telecomunicaciones, que en los nuevos desarrollos urbanos tendrá carácter obligatorio.



- \* Por un lado, la zona rural global "G.1 Protección Especial", conformada por ámbitos y espacios situados en el medio rural del municipio a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales (arbolado autóctono, hábitats de interés comunitario...), paisajísticos...
- \* Por otro, los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan y con incidencia en ese tipo de bienes y elementos. Es, en concreto, el condicionante denominado "CS.1 Espacios y elementos naturales de especial protección", en el que se diferencian, a su vez, las distintas modalidades siguientes:
  - CS.2 Áreas de conservación especial.
  - CS.3 Monte de Utilidad Pública (MUP).
- \* Por último, la formulación en desarrollo de este Plan y siempre que se estime conveniente, del o de los planes especiales de protección y conservación de los citados bienes y elementos que se consideren adecuados.

C.- La identificación y protección de los bienes y elementos artificiales a proteger.

Los objetivos y las propuestas planteados a ese respecto son los expuestos en el documento "2.3. Catálogo" de este Plan. Debido a ello, nos remitimos a lo indicado en él.

## 12.- La zonificación global.

La zonificación o calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales, y en la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea a todo su ámbito. Se distinguen los distintos tipos de zonas globales siguientes:

- A. Zona Residencial.
- B. Zona de Actividades Económicas.
- C. Redes de Comunicación y Transporte (S.G.)
  - \* C.1. Red viaria (S.G.).
    - C.1.1. Red viaria (S.G.) (Existente en DPMT).
    - C.1.2. Red viaria (S.G.) (Propuesta en DPMT).
    - C.1.3. Red viaria (S.G.).
  - \* C.2. Zona portuaria (S.G.).
- D. Espacios Libres (S.G.)
  - \* D.1. Espacios libres urbanos (S.G.).
    - D.1.1. Espacios libres urbanos (S.G.) (Existentes en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico).
    - D.1.2. Espacios libres urbanos (S.G.) (Propuestos en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico).
    - D.1.3. Espacios libres urbanos (S.G.) (Computables para el cumplimiento del estándar urbanístico).
  - \* D.2. Espacios libres rurales. (S.G.)
  - \* D.3. Playas y zonas de litoral (S.G.) (DPMT).
- E. Equipamiento Comunitario (S.G.).
  - \* E.1. Equipamiento comunitario (S.G.) (Existente en DPMT).
  - \* E.2. Equipamiento comunitario (S.G.).
- F. Infraestructuras de Servicios Urbanos (S.G.).

## G. Zonas Rurales:

- \* G.1. Protección especial.
  - G.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral).
    - . G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT).
    - . G.1.1.2. Protección especial estricta (PTS Litoral).
  - G.1.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
    - . G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT).
    - . G.1.2.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
  - G.1.3. Protección especial. Vegetación de interés.
    - . G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT).
    - . G.1.3.2. Protección especial. Vegetación de interés.
- \* G.2. Mejora ambiental.
  - G.2.1. Mejora ambiental (DPMT).
  - G.2.2. Mejora ambiental.
- \* G.3. Forestal.
- \* G.4. Agroganadera y campiña.
  - G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT).
  - G.4.1.2. Alto valor estratégico.
  - G.4.2 Paisaje rural de transición.
- \* G.5. Protección de aguas superficiales.
  - G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT).
  - G.5.2. Protección de aguas superficiales.

Dicha zonificación se materializa mediante alguna de estas dos maneras.

Por un lado, mediante la integración de los terrenos del municipio en la correspondiente y única zona global. A esos efectos, los terrenos se consideran en su superficie o sobre rasante. Es el supuesto habitual y convencional.

Por otro, mediante la ordenación y diferenciación de zonas globales superpuestas entre sí, sobre y/o bajo rasante. Así sucede en los supuestos singulares y excepcionales en los que se superponen entre sí zonas y/o elementos de carácter estructural. Algunos ejemplos son los siguientes:

- \* Los espacios situados bajo la autopista AP-8 a su paso por las inmediaciones del ámbito Kaia y el río Oria. Así, las partes situadas bajo su rasante se incluyen en las zonas globales residencial, portuaria y de protección de aguas superficiales.
- \* El espacio situado bajo el puente de la carretera N-634 sobre el río Oria, que se incluye en la zona global de protección de aguas superficiales.
- \* El espacio situado bajo el nuevo puente de la proyectada variante de Orio (N-634) sobre el río Oria, que se incluye en la zona global de protección de aguas superficiales.
- \* Determinados tramos de la carretera N-634 por cuyo subsuelo transcurren regatas fluviales que forman parte del dominio público marítimo terrestre y que, en consonancia con esta situación se incluyen en las zonas globales de protección de aguas superficiales y espacios libres generales urbanos.

La delimitación de todas esas zonas globales ordenadas sobre y bajo rasante es la reflejada en los planos "II.1. Zonificación Global (suelo no urbanizable) (sobre rasante)", "II.2. Zonificación Global (suelo urbano + suelo urbanizable)" y "II.3. Zonificación Global bajo rasante o bajo elementos superpuestos" de este Plan.



El régimen urbanístico (edificación, uso...) de cada una de esas zonas globales es el establecido en las Normas Urbanísticas (Generales y Particulares de los ámbitos urbanísticos) de este Plan.

Siempre que se estime conveniente o necesario se procederá, en esos supuestos a la configuración del o de los correspondientes complejos inmobiliarios de carácter urbanístico, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (art. "26.5", etc. del RDL 7/2015...).

### **13.- La zonificación pormenorizada.**

La zonificación o calificación pormenorizada consiste en la división de las zonas globales del medio urbano de Orio (suelos urbano y urbanizable) en subzonas pormenorizadas para las que este mismo Plan o el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo determina el correspondiente régimen pormenorizado de edificación y uso.

Se diferencian las siguientes tipologías de subzonas pormenorizadas:

- \* a. Parcelas de uso residencial.
  - a.1. Parcelas residenciales del Casco Histórico.
  - a.2. Parcelas residenciales comunes.
  - a.3. Parcelas residenciales de baja densidad.
- \* b. Parcelas de actividades económicas.
  - b.1. Parcelas industriales.
  - b.2. Parcelas de uso terciario.
- \* c. Sistemas de comunicaciones.
  - c.1. Red viaria (SG/SL).
  - c.2. Parcelas de garaje.
  - c.2. Subzona portuaria.
- \* d. Espacios libres.
  - d.1 Espacios libres urbanos generales (SG).
  - d.2. Espacios libres urbanos locales (SL).
- \* e. Equipamiento comunitario.
- \* f. Parcelas de infraestructuras de servicios.

Dicha zonificación se materializa de estas dos maneras.

Por un lado, mediante la integración de los terrenos del municipio en la correspondiente y única subzona pormenorizada. A esos efectos, los terrenos se consideran en su superficie o sobre rasante. Es el supuesto habitual y convencional.

Por otro, mediante la ordenación y diferenciación de subzonas pormenorizadas superpuestas entre sí, sobre y/o bajo rasante. Así sucede en los supuestos singulares y excepcionales en los que se superponen entre sí subzonas o elementos pormenorizados distintos. Algunos de ellos son los siguientes:

- \* Los espacios situados bajo la autopista AP-8 a su paso por las inmediaciones del ámbito Kaia y clasificados como suelo urbano. Se incluyen en subzonas pormenorizadas destinadas a espacios libres y viario o se remite la determinación de ese tipo de ordenación al Plan Especial a promover en el ámbito Kaia.
- \* Determinados espacios situados bajo la rasante del subámbito "3.1. Eusko Gudari 36-48-40-42" que sobre rasante se destinan a dotaciones públicas (espacios libres y equipamiento) y bajo rasante se incluyen en una zona residencial en la que se prevé la construcción de un aparcamiento privado (a modo de ampliación del previsto bajo rasante en la parcela residencial colindante).

- \* Determinados espacios situados bajo la rasante del subámbito "3.2. Kaia kalea 5" que sobre rasante se destinan a dotaciones públicas (red viaria) y bajo rasante se incluyen en una zona residencial en la que se prevé la construcción de un aparcamiento privado (a modo de ampliación del previsto bajo rasante en la parcela residencial colindante).
- \* Determinados espacios situados bajo la rasante del ámbito "13. Dike" que sobre rasante se destinan a red viaria pública y bajo rasante a equipamientos-aparcamientos públicos.
- \* Un tramo del espacio situado bajo la rasante de la carretera N-634 a su paso por el ámbito "16. Ortzaiika" que sobre rasante se destina a red viaria pública y bajo rasante se incluye en la subzona de aguas superficiales.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de cada una de esas subzonas pormenorizadas es el establecido en las Normas Urbanísticas (Generales y Particulares de los ámbitos urbanísticos) de este Plan, así como en el planeamiento pormenorizado consolidado por él o a promover en su desarrollo.

La delimitación de todas esas subzonas pormenorizadas ordenadas sobre y bajo rasante en los supuestos en los que este Plan determina ese tipo de ordenación es la reflejada en los planos "III.1. Zonificación pormenorizada (sobre rasante)" y "III.2. Zonificación pormenorizada (bajo rasante o bajo elementos superpuestos)". A su vez, en los casos en los que la determinación de dicha ordenación se remite al planeamiento pormenorizado consolidado o a promover, será la definida en dicho planeamiento.

Complementariamente, cada una de las áreas o sectores diferenciados o delimitados en este Plan (conforme a lo indicado en el apartado 2 del epígrafe X) ha de ser considerado como el ámbito de ordenación y materialización de los estándares urbanísticos de sistemas locales regulados en las disposiciones legales vigentes, así como de cumplimiento de las correspondientes obligaciones a ese respecto a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados. Eso, sin perjuicio de las salvedades establecidas a ese respecto en este Plan o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo, de conformidad con lo previsto en las citadas disposiciones (art. 7 del Decreto 123/2012, etc.).

## **V.- LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.**

### **1.- La relación de los condicionantes y sus objetivos generales.**

La ordenación urbanística planteada se complementa con los denominados *condicionantes superpuestos* a dicha ordenación. Su objetivo es el de, en lo referente a cada uno de los elementos o realidades afectados por ellos y siempre que no conformen en sí mismos zonas globales o categorías de ordenación, determinar las adecuadas y específicas medidas de intervención para garantizar los objetivos planteados en cada caso, incluidas las relacionadas con:

- \* El mantenimiento y la preservación de realidades y elementos de valor relacionados con: la biodiversidad (bosques autóctonos, hábitats de interés comunitario...); los corredores ecológicos; los lugares de interés geológico; las áreas de interés paisajístico; etc.
- \* La preservación de riesgos de contaminación de acuíferos, erosión, inundación, etc.
- \* La eliminación de elementos contaminantes y/o degradantes: suelos potencialmente contaminados, etc.
- \* El cumplimiento de las previsiones establecidas en disposiciones legales vigentes en materia de carreteras, red ferroviaria, costas, aguas, etc.
- \* Otras cuestiones.

Su relación es la siguiente:

- \* CS.1 Áreas de interés paisajístico.
- \* CS.2 Áreas de conservación especial.
- \* CS.3 Monte de Utilidad Pública (MUP).
- \* CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
- \* CS.5 Áreas inundables.
- \* CS.6 "CS.6 Vegetación de interés":
  - CS.6.1. Hábitat de Interés Comunitario (HIC).
  - CS.6.2. Hábitat de Interés Comarcal (HIC).
- \* CS.7 Suelos potencialmente contaminados.
- \* CS.8 Áreas acústicas.
- \* CS.9 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes.
  - CS.9.1 Carreteras supramunicipales.
  - CS.9.2 Puerto.
  - CS.9.3 Dominio público marítimo-terrestre.
  - CS.9.4 Cauces fluviales.
  - CS.9.5. Suministro de agua y saneamiento.

A su vez, el régimen de regulación de los 8 primeros condicionantes es el expuesto en los documentos "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" y "2.1. Normas Urbanísticas Generales" de este Plan, a los que nos remitimos en este momento. Y el régimen del condicionante 9 (en sus distintas modalidades) responde a los criterios expuestos en el siguiente apartado.

## **2.- Objetivos y criterios específicos. Justificación de las propuestas de intervención.**

Los objetivos, criterios y propuestas referentes a determinados condicionantes superpuestos justifican la debida atención a los efectos de su justificación. En concreto:

### **2.1.- El condicionante "CS.9.1 Carreteras supramunicipales".**

Este condicionante afectada al conjunto de las carreteras forales a su paso por el término municipal de Orio. Las más significativas con la autopista AP-8 y la carretera N-634

Todas ellas quedan sujetas a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006).

### **2.2.- El condicionante "CS.9.2 Puerto".**

Orio cuenta con los terrenos y espacios portuarios del ámbito "11. Kaia", sujeto a condiciones singulares.

En concreto, ese destino portuario justifica, por un lado, la calificación de ese ámbito como sistema general portuario y, por otro, su sujeción a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco.

### **2.3.- El condicionante "CS.9.3 Dominio público marítimo-terrestre".**

El dominio público marítimo terrestre y los terrenos y espacios situados en su colindancia (sujetos bien a las servidumbres de tránsito, protección y acceso al mar, bien a la zona de influencia, etc.) quedan sujetos a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso

sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014).

En ese contexto, este Plan General y sus propuestas se adecuan a lo establecido en esas disposiciones en los términos que se exponen a continuación y en atención a las razones que asimismo se indican:

### 2.3.1.-La representación gráfica de las distintas líneas de Costas.

Las líneas referentes a la *ribera del mar*, el *dominio público marítimo-terrestre*, las *servidumbres de tránsito, protección y acceso al mar* y la *zona de influencia* facilitadas por la citada Administración se incluyen en los distintos planos de este Plan, en los términos reflejados en ellos.

### 2.3.2.-Los espacios y terrenos del dominio público marítimo-terrestre y su zonificación o calificación global y régimen de usos.

Las propuestas de este Plan reguladoras del régimen urbanístico de los terrenos del dominio público marítimo-terrestre responden a los criterios y a las justificaciones que se exponen a continuación:

- A.- Los espacios situados en el cauce de la ría del Oria se incluyen en la zona global "G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)".  
Todos ellos quedan sujetos a las previsiones establecidas en las disposiciones legales antes mencionadas.
- B.- Los terrenos del dominio público marítimo-terrestre situados en tierra firme se incluyen en las zonas urbanísticas globales diferenciadas en el PGOU, acordes con sus condicionantes y, en concreto, en las siguientes:
  - \* Zona global "C.1. Red viaria (SG)" y, dentro de ella, en las modalidades siguientes:
    - "C.1.1. Red viaria (SG. Existente en DPMT)".
    - "C.1.2. Red viaria (SG. Propuesta en DPMT)".
  - \* Zona global "D.1. Espacios libres urbanos (SG)" y, dentro de ella, en las modalidades siguientes:
    - "D.1.1. Espacios libres urbanos (SG. Existentes en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico)".
    - "D.1.2. Espacios libres urbanos (SG. Propuestos en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico)".
    - Zona global "D.3. Playas y zonas del litoral (SG. DPMT). Se corresponde, fundamentalmente, con la playa actual.
  - \* Zona global "E.1. Equipamiento comunitario (SG. DPMT)".
  - \* Zona global rural "G.1. Protección especial" y, dentro de ella, en las modalidades siguientes:
    - "G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral. DPMT)".
    - "G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral. DPMT)".
  - \* Zona global rural "G.2.1. Mejora ambiental (DPMT)".
  - \* Zona global rural "G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT)".
  - \* Zona global rural "G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)".

Las previsiones de determinación e identificación de todas esas zonas globales y la inclusión en ellas de los referidos terrenos del DPMT responde, entre otras, a las

razones que se exponen a continuación. Además, esas zonas quedan sujetas a las previsiones que igualmente se indican. En concreto:

- \* Las zonas globales “C.1.1. Red viaria (SG. Existente en DPMT)”, “C.1.2. Red viaria (SG. Propuesta en DPMT)”, “D.1.1. Espacios libres urbanos (SG. Existentes en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico)”, “D.1.2. Espacios libres urbanos (SG. Propuestos en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico)” y “E.1. Equipamiento comunitario (SG. DPMT)” únicamente inciden en la red viaria, espacios libres y equipamientos que cumplen los dos tipos de condiciones siguientes.

Por un lado, formar parte, en el contexto del Plan General y de conformidad con los objetivos y criterios establecidos en él, de la red de sistemas generales (S.G.) del municipio.

Por otro, únicamente inciden en los referidos espacios y elementos de la red de sistemas generales en las partes situadas dentro del término municipal de Orio.

- \* Las zonas globales “G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral. DPMT)” y “G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral. DPMT)” tienen su origen en el citado Plan Territorial Sectorial.
- \* La inclusión de terrenos del dominio público marítimo-terrestre en la zona global rural “G.2.1. Mejora ambiental (DPMT)” responde, entre otras, a las razones siguientes.

Esos terrenos forman parte del ámbito Motondo, situado en la ría del Oria que, en el pasado siglo, fueron objeto de un proceso de degradación. En concreto, tras la construcción de muros de encauzamiento del río se procedió a su relleno con desechos y escombros de industrias del entorno.

La desembocadura del río Oria, de la que forma parte la citada zona, tiene, en todo caso, un gran potencial como espacio de valor natural, vinculado a su vocación de conversión en el tercer humedal más importante de la costa vasca, junto a los de Urdaibai y Txingudi.

En todo caso, la consecución de ese objetivo requiere la devolución al citado ámbito de su configuración primigenia. De ahí que la totalidad de los terrenos de ese ámbito se incluyen en la zona global rural de mejora ambiental.

- \* La inclusión de determinados terrenos del dominio público marítimo-terrestre en las zonas globales rurales “G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT)” y “G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)” responde a que, además de estar integrados en dicho dominio, reúnen las condiciones adecuadas para su inclusión en ese tipo de zonas rurales.
- \* En todo caso, el régimen urbanístico y de uso del conjunto de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre incluidos en todas esas zonas globales es el establecido para ellos en la Ley de Costas (Ley 22/1988) y en su Reglamento de 2014, con la consiguiente autorización de los usos acordes con las previsiones de esas disposiciones legales y prohibición de los que no lo son.

En ese contexto, el destino de esos terrenos del dominio público marítimo-terrestre a los fines y usos propios de los citados sistemas generales (viario, espacios libres y equipamiento) se condiciona a la existencia y/o emisión del correspondiente título habilitante por parte de la Administración competente en materia de Costas, previa solicitud de la misma por parte de la Administración competente en los citados sistemas generales, sin que esa propuesta de calificación vincule a dicha entidad a los efectos de la emisión del citado título.

A ese respecto, también ha de tenerse en cuenta que la inclusión de los terrenos del DPMT en esas zonas globales no condiciona ni vincula a la citada Administración de Costas a los efectos de la emisión de dicho título.

Cabe apuntar que, en este momento, se cuenta con los siguientes títulos habilitantes, referidos a las edificaciones y/o fines que se indican:

- Cabinas de la playa: concesión emitida mediante Orden Ministerial de 10-XII-1965, renovada el año 2019 y actualmente vigente.
- Equipamiento en el que está situada la Casa del Mar (Arrantzale kalea 1): fue promovido y construido a iniciativa del Instituto Social de la Marira (Ministerio de Trabajo y Seguridad Social). El proyecto de edificación fue elaborado el año 1982.
- Paseo de borde de ría existente en el tramo situado entre la casa del Mar y el puerto de Orio: concesión emitida mediante Orden Ministerial de 3-V-2013, actualmente vigente.  
Esa concesión incide tanto en la ocupación de terrenos del DPMT para la habilitación del citado paseo como en la implantación en su subsuelo de 4 tuberías de pluviales.  
Se extiende, además, a un tramo de 12 m<sup>2</sup> del paseo de borde de ría existente en las inmediaciones del ámbito "16. Ortzaiika"
- Paseo de borde de ría existente en el tramo situado entre el puente de la N-634 y el entorno del ámbito "14. Arocena": concesión emitida mediante Orden Ministerial de 26-II-2013, actualmente vigente.  
Esa concesión incide tanto en la ocupación de terrenos del DPMT para la habilitación del citado paseo con bidegorri como en la implantación de un baño y elementos de ejercicio.

- \* La inclusión de terrenos del dominio público marítimo-terrestre en las zonas globales "D.1.1. Espacios libres urbanos (SG. Existentes en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico)" y "D.1.2. Espacios libres urbanos (SG. Propuestos en DPMT. No computables para el cumplimiento del estándar urbanístico)" se complementa, además, con la previsión expresa referente a que no son computables a los efectos del cumplimiento del estándar urbanístico de los espacios libres de la red de sistemas generales.

Su superficie es de 29.340 m<sup>2</sup>. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.2. Zonificación Global (Suelos Urbano + Urbanizable)".

- \* Los criterios anteriores se complementan con las previsiones incluidas, en esa misma línea, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, así como en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos afectados.

### 2.3.3.-La servidumbre de tránsito.

El Plan General y sus propuestas se adecuan a las previsiones reguladoras de la servidumbre de tránsito establecidas en la Ley de Costas de conformidad con, entre otros, los criterios siguientes:

- \* La determinación y materialización precisa de dicha servidumbre está estrechamente vinculada, en atención a sus condicionantes, a la determinación de la ordenación pormenorizada de las partes del municipio afectadas por ella.

Debido a ello, a ese respecto se ha de tener en cuenta que mientras en algún supuesto excepcional la determinación de esa ordenación se remite al planeamiento pormenorizado a promover con ese fin, para el resto del medio urbano del municipio este mismo Plan determina dicha ordenación.

- \* En las partes del medio urbano para las que este mismo Plan determina la ordenación pormenorizada, la servidumbre de tránsito se refleja en los planos de ordenación de este Plan.
- \* Se prevé la formulación de un Plan Especial en conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" para la determinación de su ordenación pormenorizada.

Debido a ello, se remite a ese Plan la justificación precisa del cumplimiento de la servidumbre, así como la determinación de las medidas que para ello se estimen necesarias.

En ese subámbito, la materialización de esa servidumbre se vincula a la determinación de la nueva ordenación del subámbito por parte de dicho Plan Especial y al derribo de la edificación actualmente existente en él.

- \* Los criterios anteriores se complementan con las previsiones incluidas, en esa misma línea, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, así como en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos afectados.

### 2.3.4.-La servidumbre de protección, la zonificación o calificación global y el régimen de usos.

Las propuestas de este Plan reguladoras del régimen urbanístico de los terrenos afectados por la zona de servidumbre de protección responden a las justificaciones y los criterios que se exponen a continuación:

- \* Se incluyen en las siguientes zonas globales:
  - A. Zona residencial.
  - B. Zona de actividad económica.
  - C.1.3. Red viaria (SG).
  - C.2. Zona portuaria (SG).
  - D.1.3. Espacios libres urbanos (SG. Computables para el cumplimiento del estándar urbanístico).
  - E.2. Equipamiento comunitario (SG).
  - G.1.1.2. Protección especial estricta (PTS Litoral).
  - G.1.2.2. Protección especial compatible (PTS Litoral).
  - G.1.3. Protección especial. Vegetación de interés.
  - G.2.2. Mejora ambiental.
  - G.3. Forestal.
  - G.4.2. Paisaje rural de transición.



- \* El régimen de uso de los terrenos afectados por dicha servidumbre e incluidos en esas zonas globales se adecua a lo establecido en la Ley de Costas y su Reglamento de 2014, autorizándose los usos acordes con dichas disposiciones y prohibiéndose los que no lo son.
- \* Las edificaciones existentes en la zona quedan sujetas al régimen establecido en la Ley de Costas, incluidas sus Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta.
- \* Los criterios anteriores se complementan con las previsiones incluidas, en esa misma línea, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan, así como en las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos afectados.

### 2.3.5.-La servidumbre de acceso peatonal y rodado al mar.

Las propuestas de este Plan relacionadas con esa servidumbre de acceso al mar responden a las justificaciones y los criterios que se exponen a continuación:

- \* La determinación y materialización precisa de dicha servidumbre está estrechamente vinculada, en atención a sus condicionantes, a la determinación de la ordenación pormenorizada de las partes del municipio afectadas por ella.

Debido a ello y en línea con lo indicado se ha de tener en cuenta que mientras en algún supuesto excepcional la determinación de esa ordenación se remite al planeamiento pormenorizado a promover con ese fin, para el resto del medio urbano del municipio este mismo Plan determina dicha ordenación.

- \* Se prevé la formulación de un Plan Especial en el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" para la determinación de su ordenación pormenorizada.

Debido a ello, se remite a ese Plan la determinación de las condiciones de cumplimiento de la servidumbre de acceso, en coherencia con la nueva ordenación que se plantee en él, así como con el derribo de la edificación existente.

- \* En las partes del municipio clasificadas como suelo urbano y para las que este Plan establece la ordenación pormenorizada, la determinación y representación de la servidumbre responde, entre otros, a los criterios siguientes:

- De conformidad con lo establecido en la legislación vigente en materia de Costas, las previsiones de ordenación de accesos rodados y peatonales separados entre sí, como máximo y respectivamente, 500 y 200 metros, afecta a los suelos urbano y urbanizable del municipio.

En el caso de Orio, la totalidad de los terrenos afectados por esas previsiones se clasifican como suelo urbano.

- En lo referente a su determinación y en atención a lo indicado en dicha legislación, uno de los objetivos principales de la servidumbre es el de conectar, en lo posible, transversalmente, el medio urbano con el dominio público marítimo-terrestre.

En ese contexto y en consonancia con esos criterios, en los planos de este Plan se reflejan las servidumbres de acceso peatonal y rodado.

### 2.3.6.-La zona de influencia.

Las propuestas de este Plan relacionadas con la zona de influencia (art. 30 de la Ley de Costas) responden a las justificaciones y a los criterios que se exponen a continuación:

- A.- De conformidad con lo establecido en ese artículo, así como en el artículo 59 del Reglamento General de Costas (aprobado mediante Real Decreto 876/2014 y modificado mediante Real Decreto 668/2022), dicha zona de influencia afecta a los terrenos situados en la banda de 500 m contados a partir de la ribera del mar y está sujeta, entre otras, a las previsiones siguientes:

*Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos de la zona.*

*Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.*

- B.- El ámbito "18. Aizperro" es el único sector del municipio clasificado como suelo urbanizable.

Está situado fuera de la citada zona de influencia de la Ley de Costas.

Debido a ello, no son de aplicación en este Plan las previsiones del citado art. 30 de esa Ley reguladoras de la densidad de edificación (que no puede ser superior a la media del suelo urbanizable).

- C.- Las previsiones de la Ley de Costas referentes a evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes son de aplicación en el conjunto de la parte del municipio afectada por dicha Ley, cualquiera que sea su clasificación urbanística y se determine o no su ordenación pormenorizada en este Plan General. La adecuación de este Plan a esas previsiones responde a los siguientes criterios:

- a) En las Normas Urbanísticas Particulares de los ámbitos y subámbitos urbanísticos afectados por las previsiones de la Ley de Costas se indica con carácter general (epígrafe "II.- Objetivos y criterios de ordenación") que la utilización del dominio público marítimo-terrestre y de los terrenos afectados por las distintas medidas de protección de ese dominio, incluida la zona de influencia, así como toda intervención en ellos (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo (...), ha de ajustarse a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014).

- b) Se consolidan los Planes Especiales promovidos en los ámbitos "1. Casco Histórico" y "17. Botaleku".

Esos planes fueron objeto, en el contexto de su tramitación, de informes favorables emitidos por la Administración de Costas. Se consolidan en las condiciones determinadas en dichos informes.

- c) Se prevé la formulación de un Plan Especial en el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" para la determinación de su ordenación pormenorizada.

Debido a ello, en ese caso se remite a dicho Plan Especial la determinación de las condiciones de cumplimiento de las previsiones reguladoras de la citada zona de influencia y, más en concreto, de las medidas adecuadas para evitar la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.

- d) En los ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados y para los que este Plan determina la ordenación pormenorizada, esta se prevé en condiciones adecuadas para evitar la formación de pantallas arquitectónicas y/o la acumulación de volúmenes. Así:

\* La totalidad de los ámbitos y subámbitos objeto de esos nuevos desarrollos están situados dentro de la citada zona de influencia.

\* Algunos de esos desarrollos están previstos en el vigente PGOU-2012. Es el caso de los planteados en los subámbitos "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42", "3.2. Kaia kalea 5", "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1", "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2", "8.1. Munto P-2" y "15.1 Añibarko Portua 37". Todos ellos fueron informados favorablemente por la Administración de Costas en el contexto de la tramitación del citado PGOU-2012 (mediante informe emitido el 20 de marzo de 2012).

\* Los restantes nuevos desarrollos son los planteados en: el conjunto formado por el subámbito "1.1. Kofradia" y el ámbito "13. Dike" (objeto de una Modificación puntual del PGOU-2012 en tramitación y pendiente de aprobación definitiva); los subámbitos "6.1. Erribera kalearen luzapena", "7.1. Kabi-alay / Uri berri", "10.1. Antilla" y "14.1. Arocena Cerámica".

Todos ellos se adecuan y respetan las previsiones reguladoras de la zona de influencia establecidas en la legislación vigente en materia de Costas, en atención a las razones generales y específicas siguientes:

- Todos esos desarrollos están situados en la trama urbana actual de Orio, mayoritariamente consolidada, y, en concreto, en partes de ella que requieren y justifican bien su regeneración o reciclaje urbana, bien su recualificación, bien la optimización de su uso urbano. Su adecuación a los objetivos de calidad urbana, sostenibilidad, seguridad, inclusividad, etc. planteados en este Plan justifica las propuestas previstas en esos casos.

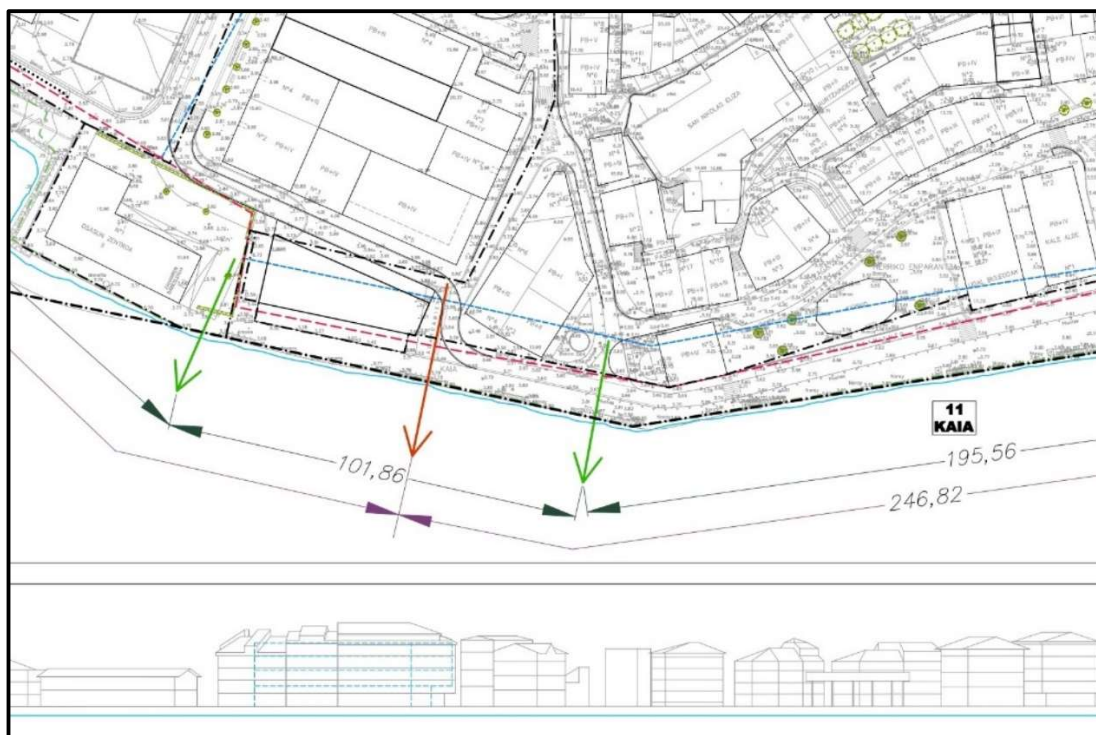
En ese contexto, el régimen urbanístico (incluidas las condiciones reguladoras de la tipología edificatoria, la altura y el número de plantas

de las nuevas edificaciones previstas, etc.) de todos esos desarrollos ha sido determinado a partir de la expresa consideración de los condicionantes existentes a ese respecto en el entorno afectado en cada caso, para que su integración en este sea lo más orgánica, armónica y razonable posible, sin generar distorsiones o alteraciones injustificadas.

Además, esos objetivos de sostenibilidad, optimización del uso del suelo, etc. se acentúan en el caso de Orio, dada la escasez de terrenos aptos para su desarrollo urbanístico.

- El subámbito "1.1. Kofradia" está ubicado en el Casco Histórico de Orio, en su colindancia con el ámbito "3. Ensanche" y, más en concreto, en las inmediaciones de las edificaciones de Kaia kalea 2, 3, 4, 5..., que cuentan con cuatro (4) plantas sobre rasante y la altura correspondiente a ellas. La nueva edificación prevista viene a sustituir a la Kofradía existente con anterioridad en el propio subámbito.

El resultado urbanístico-edificatorio derivado del desarrollo previsto en el subámbito es el reflejado en el siguiente gráfico (así como en el incluido en el Anexo 5 adjunto a esta Memoria), incluido el alzado insertado en él.



El contenido de ese gráfico da pie a indicar que la propuesta planteada y sus afecciones son acordes y respetan los condicionantes urbanísticos y edificatorios del entorno afectado. La nueva edificación se coloca delante de la ubicada en Kaia kalea 5 y sus parámetros edificatorios (tipología, dimensión, número de plantas, altura, etc.) son equivalentes a los de las edificaciones del entorno, sin que supongan alteración significativa alguna en ese frente edificatorio. Tampoco

genera ningún tipo de pantalla arquitectónica o acumulación de volúmenes que modifique o distorsione el paisaje o la perspectiva costera actual y, debido a ello, respeta las condiciones reguladoras de la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.

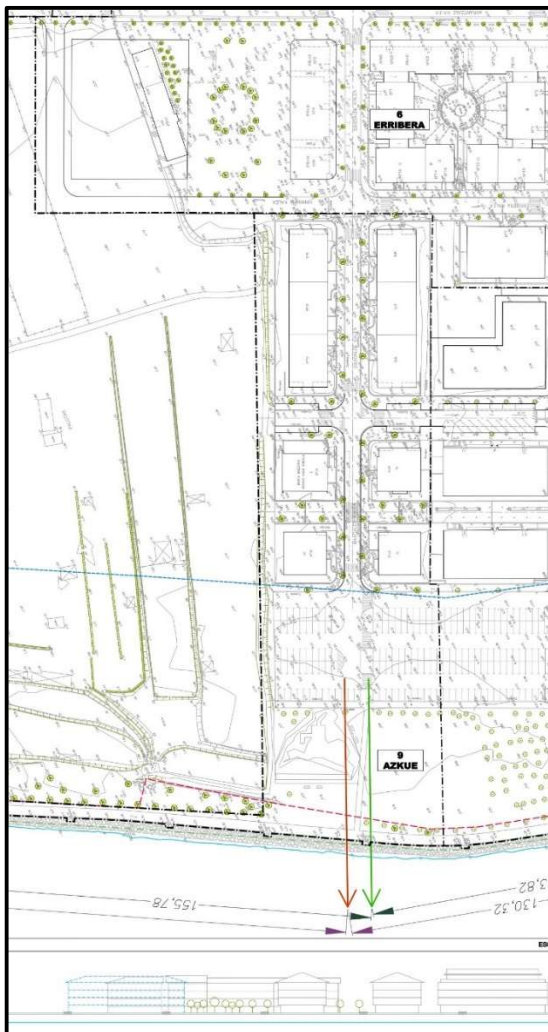
- El subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" se destina en su integridad a dotaciones públicas (viario y equipamiento).

La determinación de los parámetros edificatorios (altura y número de plantas...) de ese equipamiento requiere la formulación de un Estudio de Detalle que, entre otros extremos, deberá, por un lado, adaptarse a los establecido en la legislación urbanística, evitando la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral y, por otro, ser objeto de los informes previstos en la Ley de Costas (artículos "112.1" y 117).

Se ubica, en todo caso, en las inmediaciones de las edificaciones situadas en la calle Baxoalde (2, 4, 6, 8, 10, 12...) y Eusko Gudarien kalea (29, 31, 33 y 35), de planta baja + 3 plantas altas + bajocubierta (en algunos casos).

Se prevé, asimismo, que la nueva edificación del subámbito tenga ese mismo número de plantas y una altura equivalente al de las edificaciones anteriores.

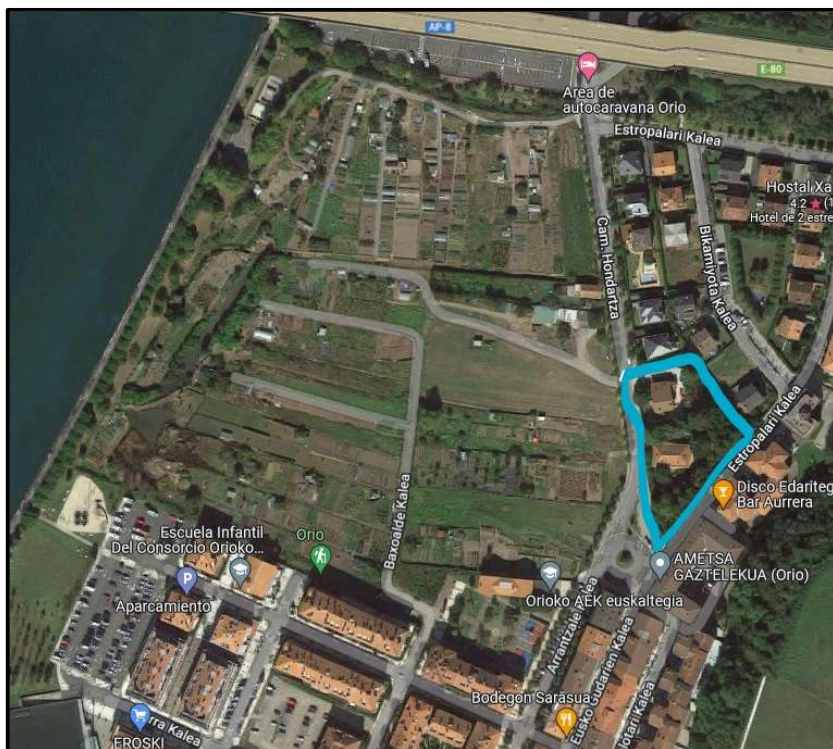
El resultado urbanístico-edificatorio derivado del desarrollo previsto en el subámbito es el reflejado en el siguiente gráfico (así como en el anexo 5 adjunto a esta Memoria), incluido el alzado insertado en él.



El contenido de ese gráfico da pie a indicar que el resultado derivado de la propuesta es armónico con el entorno y no genera afecciones que limiten, rompan o desfiguren el campo visual, el paisaje y/o la perspectiva del río-costa desde el interior y viceversa.

- El subámbito “7.1. Kabi-alay/Uri berri” se destina a usos residenciales y dotacionales. Los parámetros edificatorios de las nuevas edificaciones residenciales proyectadas (su tipología edificatoria es la correspondiente a las edificaciones residenciales de baja densidad; la altura máxima al alero es de 7 m; el número de plantas sobre rasante es de planta baja + 1 + bajo cubierta; etc.) son coincidentes con las de las edificaciones situadas en sus inmediaciones. El entorno afectado, su morfología urbana y la tipología edificatoria existente en él, que se respeta y mantiene con los nuevos desarrollos, es la reflejada en la siguiente imagen.





Considerado en ese contexto, el desarrollo urbanístico y edificatorio previsto en el subámbito no genera ningún tipo de pantalla arquitectónica o acumulación de volúmenes y respeta las condiciones reguladoras de la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.

El subámbito “10.1. Antilla” está ubicado en las inmediaciones de la playa de Orio y se corresponde con la parcela ocupada por el Hotel Antilla, construido el año 2006.

La nueva propuesta urbanística consiste, exclusivamente, en incrementar en 1 planta alta convencional las actualmente existentes. La situación actual de esa edificación y de las situadas en su entorno es la reflejada en los siguientes gráficos.



Nota: la edificación del hotel Antilla es la blanca situada en la parte izquierda de la imagen.





Nota: la edificación del hotel Antilla es la blanca situada en la parte derecha de la imagen.

Considerada en ese contexto, la propuesta de incremento en una (1) planta de la edificación del hotel es acorde y respeta los condicionantes urbanísticos y edificatorios del entorno afectado, sin que suponga ningún tipo de alteración significativa en él. Tampoco genera ningún tipo de pantalla arquitectónica o acumulación de volúmenes y respeta las condiciones reguladoras de la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.

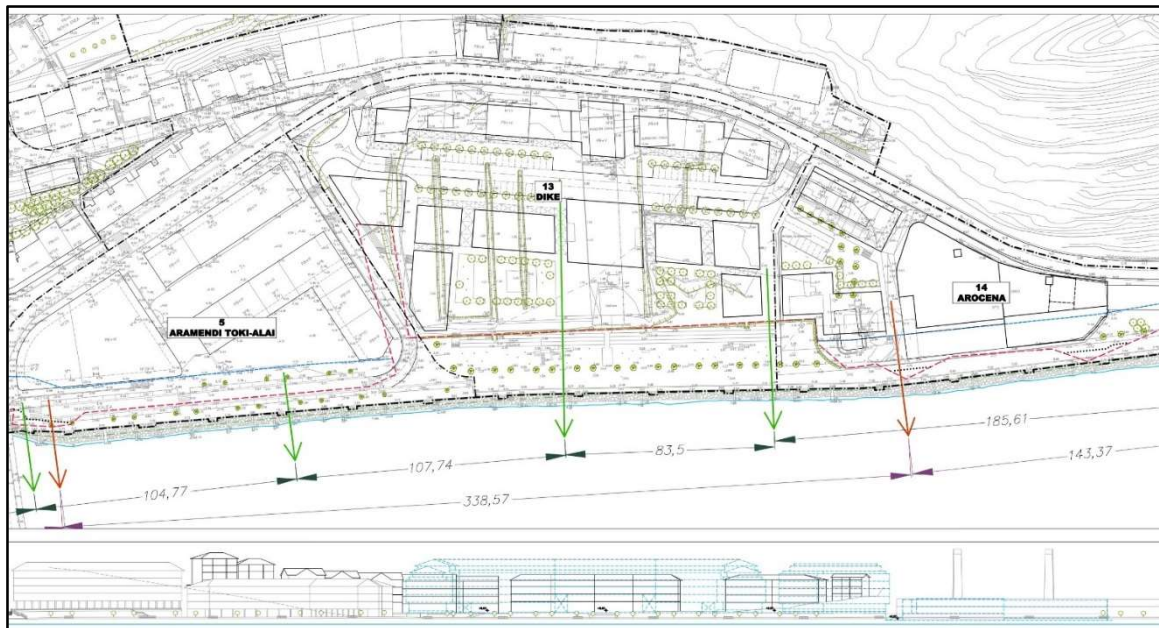
- El ámbito "13. Dike" y el subámbito "14.1. Arocena Cerámica" están situados en la trama urbana de Orio, frente al río Oria, y son colindantes entre sí.

Ese subámbito se corresponde, en concreto, con la parcela vinculada a la edificación Nueva Cerámica de Orio (calle Aita Lertxundi 3). La edificación fabril existente está declarada como Conjunto Monumental Integrado en el Camino de Santiago (catalogado como Bien Cultural en la categoría de Conjunto Monumental, mediante el Decreto 14/2000, de 25 de enero, modificado con posterioridad mediante el Decreto 118/2002 y revisado mediante resolución de 29 de julio de 2010).

La situación actual de dichos ámbito y subámbito y de su entorno es la reflejada en la siguiente imagen.



A su vez, las propuestas planteadas y sus afecciones son las reflejadas tanto en los planos de este PGOU como en el siguiente gráfico (así como en el anexo 5 adjunto a esta Memoria), incluido el alzado insertado en él.



La valoración conjunta del contenido de los dos gráficos anteriores (situación actual + propuestas) da pie a destacar las cuestiones siguientes:

La situación actual está conformada por la existencia de un frente edificatorio, constituido por las edificaciones situadas en (mencionadas de Este a Oeste): Aita Lertxundi kalea 27, 29, 31; Ibai-Ondo ibilbidea 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; Antxiola kalea 19 y 21; Aita Lertxundi 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2 y 3. A su vez, tras esas edificaciones se sitúa el monte (verde). Tres de las características más relevantes de ese frente son las siguientes:

- \* Es un frente continuo, con puntuales interrupciones.
- \* Considerado desde el río, es el resultado de dos posiciones distintas. Una más cercana al río (Aita Lertxundi kalea 27, 29, 31; Ibai-Ondo ibilbidea 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; Aita Lertxundi kalea 3). Otra más retrasada (Antxiola kalea 19 y 21; Aita Lertxundi 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2).
- \* Sin perjuicio de salvedades, la mayor parte de las edificaciones existentes en ese frente cuentan con planta baja + 4 plantas altas y la altura correspondiente a ellas.

Una de las salvedades a ese respecto se corresponde con la edificación catalogada de Nueva Cerámica de Orio (Aita Lertxundi kalea 3), que cuenta con planta baja + 2 plantas altas.

Por su parte, la propuesta urbanística planteada en el conjunto (ámbito "13. Dike" + subámbito "14.1 Arocena Cerámica") responde a los siguientes criterios y parámetros:

- \* El desarrollo urbanístico previsto genera un nuevo frente edificatorio situado delante del que en la actualidad tiene una posición más retrasada; también es un frente con diversas interrupciones.
- \* Las nuevas edificaciones de ese frente responden a un perfil que oscila entre PB + 3 + ático, PB + 4 + ático y PB + 5.

La edificación catalogada de Nueva Cerámica de Orio (Aita Lertxundi kalea 3) sigue siendo una salvedad, también en la propuesta urbanística, en la que se le asigna un perfil de planta baja + 1 planta alta, complementada en determinadas partes con un semisótano.

- \* Los parámetros edificatorios de las nuevas edificaciones son equivalentes, acordes y armónicos con los de las edificaciones existentes en el entorno. Así, su disposición, su altura, su número de plantas, etc. están en sintonía con la realidad urbanístico-edificatoria del entorno.

Considerado en ese contexto, el incremento de una (1) planta o un ático (respecto de las edificaciones existentes) tiene afecciones puntuales y poco o nada significativas en el entorno y en el resultado urbano. Además, está justificado por razones relacionadas con la adecuación de los desarrollos urbanísticos a los objetivos de sostenibilidad, optimización del uso del suelo, etc. del PGOU. Y más en un supuesto como el de Orio, en el que los suelos aptos para su desarrollo urbanístico son, más bien, escasos.

- \* El nuevo frente edificatorio mejora la calidad del actual (más bien escasa), al colocarse entre este y el río.

Así, ese nuevo frente, además de ser acorde y armónico con la realidad urbanístico-edificatoria del entorno, mejora la relación y el vínculo visual y paisajístico entre el río y el entorno urbano haciendo que este participe de aquél (y viceversa), sin limitar el campo visual ni distorsionar la perspectiva y el paisaje costero.

Todo eso refunda en la mejora de la calidad de los medios costero y urbano en ese entorno, e incentiva la positiva y activa relación entre ellos.

El resultado derivado de ese conjunto de propuestas conlleva, junto a esa mejora de la calidad de los medios urbano y costero, su adecuación a las previsiones reguladoras de la zona de influencia establecidas en la legislación vigente en materia de Costas en el conjunto formado por el ámbito "13. Dike" y el subámbito "14.1 Arocena Cerámica".

#### G.- El Catálogo.

Los bienes declarados de interés cultural o catalogados ubicados en el dominio público marítimo-terrestre, en las zonas de servidumbre de tránsito y de protección y en la zona de influencia quedan sujetos a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas. La edificación Nueva Cerámica de Orio, ubicada en el subámbito "14.1 Arocena Cerámica" está en esa situación.

En ese contexto y de conformidad con lo indicado en el Disposición Adicional undécima de la Ley 22/1988, de Costas, en esos bienes se han de aplicar las *medidas derivadas de dicho régimen* (de protección) *con preferencia a las contenidas en esta Ley*.

La adecuación de esos bienes a dichas previsiones se refleja en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

Además, esas previsiones se complementan con la referente a que la catalogación de una edificación situada en el dominio público marítimo-terrestre no implica deber alguno de conservación para la Administración del Estado, derivado de su titularidad sobre ese dominio.

#### H.- La red de saneamiento.

Las previsiones de autorización e implantación de las redes de saneamiento (pluviales y fecales) responden, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* En atención a sus condicionantes, incluidos los relacionados con su existencia o no, cabe diferenciar estas dos situaciones:
  - Redes de saneamiento existentes.  
Están reflejadas en el plano general "III.4.2" de este Plan.
  - Redes de saneamiento propuestas o nuevas.  
Son las previstas en los ámbitos y subámbitos afectados por los nuevos desarrollos previstos en este Plan. Se trata, en realidad de completar o mejorar la red actual para dar servicio a esos desarrollos. También se reflejan en el citado plano "III.4.2". En todo caso, en los supuestos en los que se prevé la formulación de planeamiento especial para la determinación de la ordenación pormenorizada, será ese plan el que determine dicha red.
- \* Todas las redes de saneamiento, tanto existentes como propuestas, se han de adecuar, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones vigentes en materia de Costas (art. 44.6 de la Ley 22/1988, de Costas, Reglamento de 2014, etc.), siempre que afecten a terrenos y espacios afectados por ellas (tal como se reitera en el art. "99.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan).

Esa adecuación incide, entre otras, en las siguientes cuestiones: la implantación de las nuevas redes de saneamiento, que se han de situar fuera de los terrenos de dominio público marítimo-terrestre y de la zona de servidumbre de protección, salvo en los excepcionales supuestos y condiciones establecidos en las citadas disposiciones legales; la sujeción de las redes de saneamiento existentes y situadas en terrenos de dominio público marítimo-terrestre y en la zona de servidumbre de protección al régimen transitorio establecido para ellas en las citadas disposiciones legales, siempre que les sea de aplicación, y/o en el correspondiente título habilitante, en los supuestos de existencia de este; la necesidad de disponer del correspondiente título habilitante en el supuesto de las redes que ocupen terrenos de dominio público marítimo-terrestre; etc.

- \* Por su parte, los aliviaderos a la Ría existentes tienen un carácter excepcional tanto en lo referente a su cuantía como a su cometido. Así, actúan como tales aliviaderos exclusivamente en los supuestos de vertidos extraordinarios a la Ría derivados de lluvias muy intensas o torrenciales. En todo caso, en el y/o los correspondientes proyectos de obras de urbanización a promover en desarrollo de este Plan se procederá al estudio de las posibles y adecuadas alternativas de intervención, sustitutorias de los aliviaderos actuales.  
No se prevé la implantación de nuevos aliviaderos.

Las previsiones anteriores se complementan con las incluidas en esa misma línea en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

I.- *El planeamiento a promover en desarrollo de este Plan.*

La determinación de la ordenación pormenorizada del conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" se remite al planeamiento pormenorizado a promover con ese fin en desarrollo de este Plan.

La elaboración y tramitación de ese Plan Especial se ha de adecuar a lo establecido en la Ley de Costas, incluso en lo referente a la solicitud y emisión de los informes previstos en sus artículos "112.1" y 117.

J.- *Otras previsiones normativas.*

Algunas de ellas son, en concreto, las incluidas en las Normas Urbanísticas Generales (artículos 99, etc.) y en las Normas Urbanísticas Particulares.

Todas ellas están estrechamente relacionadas con las previsiones mencionadas en los apartados anteriores y/o son coherentes con ellas.

K.- *La ocupación de terrenos del dominio público marítimo-terrestre.*

Esos terrenos están ocupados, en distintos supuestos, por espacios libres, redes viarias (rodadas, peatonales...), redes e instalaciones de saneamiento, incluidos aliviaderos a la Ría, etc. A su vez, esos terrenos pueden resultar afectados por nuevas propuestas de ese tipo.

En todos esos supuestos (tanto existentes como propuestos) y tal como se indica en el Informe de Costas de abril de 2021, esas ocupaciones han de contar con el correspondiente título habilitante o autorización, de conformidad con lo establecido en la Ley de Costas. Para ello, el Ayuntamiento ha de solicitar esos títulos, promoviendo las actuaciones que eso requiere.

En esas circunstancias, en los artículos 17, 18, 19, 99, etc. de las Normas Urbanísticas Generales se incluyen las previsiones necesarias para garantizar el cumplimiento de esos requisitos.

2.4.- El condicionante "CS.9.4. Cauces fluviales".

Los cauces fluviales y sus márgenes quedan sujetos a las previsiones establecidas y/o resultantes de la legislación vigente en la materia, incluidas entre otras las siguientes:

- \* Las actuaciones previstas en las áreas inundables situadas tanto dentro de la zona de flujo preferente como fuera de ella se adecuarán a las previsiones establecidas en las



disposiciones legales vigentes en la materia (además de las antes mencionadas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro; etc.) y/o a las que se promuevan en el futuro en sustitución de las anteriores.

En ese contexto, el régimen de usos establecido en este Plan para las parcelas y edificaciones situadas en dichas áreas inundables se considerará reajustado en los términos necesarios para su adecuación a lo indicado en aquellas disposiciones.

- \* En los desarrollos urbanísticos previstos, en particular en los de entidad considerable, se promoverá, en lo posible, el empleo de sistemas de drenaje sostenible, que minimicen eventuales aumentos de escorrentía.
- \* Los proyectos de obras de urbanización a promover en los ámbitos y subámbitos delimitados en este Plan han de incluir una evaluación técnica y económica del o de los sistemas urbanos de drenaje sostenible (SuDE) adecuados en cada caso para minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo referente a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales.

#### 2.5.- El condicionante "CS.9.5. Suministro de agua y saneamiento".

La conexión de los desarrollos urbanísticos existentes y previstos a los sistemas de abastecimiento de agua y de saneamiento, la implantación de instalaciones o redes con ese fin y la obtención de las autorizaciones necesarias para ello se adecuará a las condiciones establecidas en las Ordenanzas y Reglamentos vigentes en la materia, sean los actuales o los que se promuevan en el futuro para su desarrollo o sustitución.

#### 2.6.- Los restantes condicionante superpuestos.

Responden, en términos generales, a todos o algunos de los siguientes objetivos de intervención:

- \* Preservación de bienes y elementos de valor. Es, por ejemplo, el objetivo de los condicionantes siguientes:
  - CS.1 Áreas de interés paisajístico.
  - CS.2 Áreas de conservación especial.
  - CS.3 Monte de Utilidad Pública (MUP).
  - CS.6 "CS.6 Vegetación de interés":
    - . CS.6.1. Hábitat de Interés Comunitario (HIC).
    - . CS.6.2. Hábitat de Interés Comarcal (HIC).
- \* Identificación de los espacios y/o elementos que han de ser objeto de actuaciones de mejora y/o restauración ambiental y/o de eliminación de realidades ambientalmente contraproducentes y/o perjudiciales.  
Es, por ejemplo y entre otros, el objetivo del condicionante "CS.7 Suelos potencialmente contaminados.

- \* Identificación de los espacios y/o elementos afectados por riesgos o impactos de distinto tipo para su eliminación y/o minimización. Es, por ejemplo y entre otros, el objetivo de los condicionantes siguientes:
  - CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
  - CS.5 Áreas inundables.  
Se consolidan, en ese contexto, las previsiones de respuesta a los riesgos de inundabilidad referentes al subambito "1.1. Kofradia" y a ámbito "13. Dike" planteadas en la Modificación del PGOU-2012 y, en concreto, en el Estudio Hidráulico elaborado en junio de 2019 e incorporado a ella. Dicha Modificación fue informada favorablemente por URA. Agencia Vasca del Agua, mediante informe elaborado el 28 de marzo de 2022.
  - CS.8 Áreas acústicas.

Además, los objetivos anteriores se complementan, en cada caso, con la determinación de las medidas adecuadas para su consecución.

## **VI.- LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

En el documento "1.3. Informe de sostenibilidad ambiental – Estudio Ambiental Estratégico" se incluye el análisis de las propuestas de este Plan General desde la perspectiva de la evaluación ambiental estratégica y de la lucha contra el cambio climático. Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento. También se incluyen y/o determinan en él:

- \* El estudio de impacto acústico de los futuros desarrollos urbanísticos para los que se determina la ordenación pormenorizada, cumpliéndose de esa manera lo establecido en el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la CAPV (Decreto 213/2012).
- \* El estudio de sostenibilidad energética, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/2019.
- \* El análisis de los suelos potencialmente contaminados del municipio.
- \* Los criterios de cumplimiento y/o adaptación del Plan a las previsiones de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, promovida con posterioridad a la aprobación provisional de este Plan y con anterioridad a su aprobación definitiva.

## **VII.- LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.**

En el documento "1.4. Evaluación del impacto de género" se evalúan los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan desde la perspectiva de género.

Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

## **VIII.- LA PERSPECTIVA LINGÜÍSTICA.**

En el documento "1.5. Evaluación del impacto lingüístico" se evalúan las afecciones sociolingüísticas derivadas de, en concreto, los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan.

Tal como se expone en él, dicha evaluación incide, en concreto, en el análisis de los posibles impactos de esos nuevos desarrollos en la situación / normalización del euskera.



Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto a ese respecto en dicho documento.

## **IX.- LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**

Este Plan General ha de ser sometido a informe en materia de servidumbres aeronáuticas, a emitir por la Administración competente en la materia.

## **X.- CONDICIONES JURÍDICAS Y/O DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **1.- La estrategia de la evolución urbana y la secuencia del desarrollo urbanístico.**

Esa estrategia está conformada por el conjunto de las previsiones reguladoras del programa de, entre otras, las cuestiones siguientes:

- \* El desarrollo y la ejecución de las redes o elementos de los sistemas generales (S.G.) ordenados.
- \* La formulación (elaboración y tramitación) del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan, de conformidad con los criterios establecidos en él.
- \* La ejecución de la ordenación urbanística planteada, de acuerdo con los criterios establecidos, además de en las disposiciones vigentes, en este Plan y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Dichas previsiones son las reflejadas en los distintos documentos de este Plan, incluido el "3.3 Programa de actuación".

### **2.- Delimitación de áreas y sectores.**

#### **2.1.- Delimitación de áreas.**

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 51 de la Ley 2/2006, etc.), un área es un ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano. En ese contexto, su delimitación en este Plan responde a los criterios siguientes:

- A.- Por un lado, cada uno de los ámbitos o subámbitos urbanísticos clasificados como suelo urbano en los que la determinación de su ordenación pormenorizada se remite al planeamiento especial promovido en el marco del PGOU-2012 y consolidado por este Plan, o al que se ha de promover en su desarrollo, forma en sí mismo un área independiente.
- B.- Por otro, cada uno de los restantes ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan, clasificados como suelo urbano y para los que se determina en él su ordenación pormenorizada conforma un área independiente.

Los subámbitos objeto de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan y no incluidos en el anterior supuesto A forman parte del área que conforma, en cada caso, el ámbito urbanístico en el que se incluyen aquellos.

## 2.2.- Delimitación de sectores.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (art. 51 de la Ley 2/2006, etc.), un sector es un ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable.

En ese contexto, el ámbito "18. Aizperro", clasificado como suelo urbanizable, constituye un sector.

## 3.- **La clasificación y categorización urbanística de los terrenos.**

### 3.1.- La clasificación urbanística de los terrenos.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, este Plan incluye los terrenos del municipio en las siguientes clases de suelo, en atención a las razones que se indican:

#### A.- Suelo urbano.

Se clasifican de esta manera la totalidad de los terrenos del municipio que, habiendo sido objeto de transformación y/o desarrollo urbano y sin perjuicio de su reforma o regeneración puntual o global, están integrados o son integrables en la trama urbana existente y asumida por este Plan y, debido a ello, cumplen las condiciones de hecho necesarias para su inclusión en esa clase de suelo. La mayor parte de ellos ya están clasificados de esa manera en el PGOU-2012.

A su vez, los restantes se corresponden con terrenos que están en alguna de estas dos situaciones.

Por un lado, los afectados por el paseo de borde de ría que en este Plan se incluyen en el ámbito "9. Azkue". Son, en concreto, terrenos que, de hecho, ya están destinados a ese paseo y en los que, debido a ello, no se plantea intervención material alguna. Por lo tanto, cuentan con las condiciones de hecho necesarias para su clasificación como suelo urbano.

Por otro, los terrenos del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" en los que se plantea una intervención puntual de remate o finalización de la red viaria urbana en ese entorno. Debido a ello, se corresponde con una actuación de remate de la trama urbana actual, carente de particular relevancia desde la perspectiva de la configuración global de esta. En atención a su superficie (3.344 m<sup>2</sup>), representa el 0,47 % de la citada trama.

La superficie total del suelo urbano del municipio, resultante de las propuestas de este Plan, es de unas 70,54 ha (705.444 m<sup>2</sup>), equivalente al 7 % de la superficie del término municipal. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.4 Clasificación del suelo (Término Municipal)" de este Plan.

Se corresponden con la totalidad de los terrenos que este Plan destina a fines urbanos, salvo los mencionados en el apartado B.

#### B.- Suelo urbanizable sectorizado.

Se clasifican de esta manera los terrenos del municipio que, sin cumplir las condiciones expuestas en el apartado A, se incorporan al proceso urbanizador previsto en este Plan, para dar respuesta a los objetivos urbanos establecidos en él.

Se corresponden con los terrenos incluidos en el ámbito "18. Aizperro". Su superficie es de 48.944 m<sup>2</sup> (equivalente al 0,49 % del término municipal). Su delimitación es la reflejada en el plano "II.4 Clasificación urbanística" de este Plan.

C.- Suelo no urbanizable.

Se clasifican de esta manera los terrenos del municipio que se excluyen del proceso urbanizador por no ser procedente y/o adecuada su transformación urbana.

Su superficie es de unas 918 ha (9.176.733 m<sup>2</sup>), equivalente a algo más del 92,40 % de la superficie del término municipal. Su delimitación es la reflejada en el plano "II.4 Clasificación del suelo (Término Municipal)" de este Plan.

3.2.- La categorización urbanística de los suelos urbanos.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 11, 56, etc. de la Ley 2/2006), este Plan categoriza los suelos urbanos en los términos establecidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, salvo en los supuestos en los que la determinación de la ordenación pormenorizada (y, por lo tanto, también de dicha categorización) se remite al planeamiento pormenorizado (consolidado por el Plan o a promover en su desarrollo). En concreto, dichos suelos se incluyen en las siguientes categorías:

- \* Suelo urbano consolidado.  
Se incluyen en esta categoría:
  - Los suelos urbanos que, estando situados en entornos con urbanización consolidada, este Plan convalida en su situación actual, en tanto en cuanto se mantengan en esa situación y/o no sean objeto de actuaciones (cambios de uso...) que supongan un incremento de la edificabilidad ponderada.
  - Los suelos urbanos que se categoricen de esa manera en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan para la determinación de ese tipo o escala de ordenación.
- \* Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.  
Se incluyen en esta categoría:
  - Los suelos urbanos expresamente categorizados de esa manera en las citadas Normas Particulares.
  - Los suelos urbanos que se categoricen de esa manera en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan para la determinación de ese tipo o escala de ordenación.
  - Los suelos urbanos consolidados que, estando situados en entornos con urbanización consolidada, sean objeto de actuaciones (cambios de uso...) que supongan un incremento de la edificabilidad ponderada.
- \* Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

En el siguiente cuadro se reflejan esas propuestas de categorización.

**CUADRO 13.**  
**RELACIÓN DE ÁMBITOS Y SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS.**  
**CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA DE LOS SUELOS URBANOS.**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUBÁMBITO URBANÍSTICO – RESTO	CLASIFICACIÓN	CATEGORIZACIÓN
1. Casco Histórico	1.1. Kofradia	Suelo urbano	No consolidado por urbanización
	1.2. Sotoak	Suelo urbano	Plan Especial (junto con subámbito "2.1")
	Resto	Suelo urbano	Plan Especial consolidado
2. Mutiozabal	2.1. Aita Lertxundi 48-50	Suelo urbano	Plan Especial (junto con subámbito "1.2.").
	Resto	Suelo urbano	Consolidado.
3. Ensanche	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	3.2. Kaia kalea 5	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	3.4. Arrantzale kalea. Solar 2.	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	Resto	Suelo urbano	Consolidado.
4. Aita Lertxundi	4.1. Aita Lertxundi 16	Suelo urbano	Consolidado
5. Aramendi Toki-Alai	---	Suelo urbano	Consolidado.
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	Suelo urbano	No consolidado dotaciones.
	Resto	Suelo urbano	Consolidado.
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alay / Uri berri	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	Resto	Suelo urbano	Consolidado.
8. Munto	---	Suelo urbano	Consolidado.
9. Azkue	---	Suelo urbano	Consolidado.
10. Hondartza	10.1. Antilla	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	Resto	Suelo urbano	Consolidado.
11. Kaia	---	Suelo urbano	Plan Especial
12. Txurruka	---	Suelo urbano	Consolidado.
13. Dike	---	Suelo urbano	No consolidado por urbanización
14. Arocena	14.1. Arocena Cerámica	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	Resto	Suelo urbano	Consolidado.
15. Anibarko Portua	15.1. Anibarko Portua 37	Suelo urbano	No consolidado incremento edificabilidad
	Resto	Suelo urbano	Consolidado.
16. Ortzaika	---	Suelo urbano	Consolidado.
17. Botaleku	---	Suelo urbano	Plan Especial consolidado

La categorización del conjunto de los suelos urbanos consolidados del cuadro se corresponde con su situación actual y su mantenimiento. En los supuestos en los que sean objeto de actuaciones que supongan un incremento de la edificabilidad ponderada (cambios de uso autorizados de mayor valor económico...), dichos suelos deben ser considerados como no consolidados por incremento de dicha edificabilidad.

Por lo demás, las restantes propuestas de categorización son el resultado de la consideración conjunta de, por un lado, su situación actual, por propuestas planteadas y, por último, las afecciones o cambios que estas conlleva en la situación actual. En ese contexto, merecen una particular atención y justificación las dos propuestas siguientes.

En primer lugar, la propuesta de categorización de los terrenos del subámbito "14.1. Arocena Cerámica" como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad. Está estrechamente relacionada con la previsión de ejecución del desarrollo previsto como actuación de dotación. Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto en el siguiente apartado "5.5" a los efectos de su justificación.

En segundo lugar, la propuesta de categorización de los terrenos del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" como *suelo urbano no consolidado dotaciones*. Se categorizan, en realidad y exclusivamente, como suelo urbano no consolidado. Aquella referencia a *suelo urbano no consolidado dotaciones* y, más en concreto, la utilización del término *dotaciones*, responde a que su situación actual está condicionada, en mayor o menor medida, por las circunstancias siguientes, además de a la de estar destinados a dotaciones públicas: están pendientes de

gestión / obtención por el Ayuntamiento, en su totalidad o parcialmente; están pendientes de urbanización, en su totalidad o parcialmente. Esa referencia se complementa con las previsiones de ejecución de la ordenación planteada en ese supuesto mediante el tipo de actuación determinado en este Plan.

En tercer lugar, la categorización de los terrenos de los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" será la que se establezca en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en ellos para la determinación de su ordenación pormenorizada. En todo caso, la consideración conjunta de distintas razones puede justificar su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (sin perjuicio de lo que a ese respecto determine el Plan Especial). Esas razones están relacionadas, en concreto, con las previsiones de este PGOU incluidas en: el siguiente apartado "5.5" (justificativas de la posible ejecución del desarrollo urbanístico previsto en esos subámbitos como actuación de dotación); el cuadro "5.5. Edificabilidad ponderada" del Anexo 5 adjunto a esta Memoria (en el que se indica que las propuestas del PGOU no suponen el incremento de la edificabilidad urbanística, respecto de la existente, pero sí de la edificabilidad ponderada); el documento "3.1. Estudio de Viabilidad Económica".

#### **4. Programa de formulación del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan.**

El programa de formulación del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan es el expuesto en los documentos "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" y "3.3. Programa de Actuación", por lo que nos remitimos a lo indicado en ellos.

#### **5. Condiciones de ejecución urbanística.**

##### **5.1.- Introducción.**

La ejecución de la ordenación urbanística es / será el resultado de una serie de decisiones y actuaciones adoptadas y/o materializadas en fases diferenciadas como las asociadas a la formulación de los distintos documentos a promover en desarrollo bien de planes o proyectos supramunicipales, bien del planeamiento urbanístico (Programas de Actuación Urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada; los proyectos de equidistribución; los proyectos de obras de urbanización; los proyectos de edificación; etc.), la ejecución material tanto de las obras de urbanización como de las de edificación, etc.

En los siguientes apartados se exponen las previsiones generales que a ese respecto y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente se plantean en este Plan.

##### **5.2.- La ejecución de las redes de comunicación, infraestructuras, etc. previstas en el planeamiento territorial y/o en proyectos supramunicipales.**

La nueva variante urbana de la carretera N-634 forma parte de ese tipo de redes. Requiere la ejecución de un nuevo puente sobre el río Oria, desde las inmediaciones de Anibarko Portua hasta Motondo.

Se plantea su ejecución y abono por la Diputación Foral de Gipuzkoa en atención a sus competencias en lo referente a la red viaria foral, en la que se inserta dicha variante.

##### **5.3.- La ejecución de otras redes y/o elementos de los sistemas generales (S.G.) ordenados.**

Las previsiones de ordenación de ese tipo de redes y/o elementos de este Plan se complementan con las siguientes propuestas de desarrollo y ejecución:

## A.- Los equipamientos (S.G.).

- \* Se prevé la ampliación del actual cementerio.
- \* Se plantea su ejecución y abono por el Ayuntamiento, así como la obtención de los terrenos afectados por parte de esa entidad mediante expropiación y/o acuerdo con sus propietarios actuales.

## B.- Los espacios libres generales urbanos (S.G.).

La mayor parte de los espacios libres generales ordenados son, ya en este momento, de titularidad pública y, más en concreto, municipal.

A su vez, los de titularidad privada y destinados a ese mismo fin están vinculados a nuevos desarrollos urbanísticos (Dike, Arocena Cerámica...) y, debido a ello, se prevé su obtención por el Ayuntamiento en el contexto de la ejecución de esos desarrollos.

## C.- Los espacios libres generales rurales (S.G.).

Su superficie es de 9.403 m<sup>2</sup>. Se prevé su obtención por el Ayuntamiento mediante expropiación.

5.4.- La ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos en este PGOU y el cumplimiento de sus deberes en lo referente a las dotaciones de la red de sistemas locales (S.L.).

La mayor parte de las dotaciones locales del municipio ordenadas por este Plan ya son, en este momento, de titularidad pública y, más en concreto, municipal. La ejecución (obtención por el Ayuntamiento de los terrenos de propiedad privada destinados a ese fin; abono de los costes de urbanización o reurbanización; ejecución, en su caso, de las obras de urbanización; etc.) de las dotaciones locales restantes se vincula a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, con la única salvedad referente al subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" (dotación pública a ejecutar mediante expropiación). Se plantea su ejecución de conformidad con los siguientes criterios:

A.- Criterios generales de ordenación y cumplimiento de los deberes relacionados con las dotaciones locales.

La consideración conjunta de las previsiones establecidas en las disposiciones urbanísticas vigentes (Ley 2/2006, Decreto 123/2012, etc.) y de los condicionantes generales de los desarrollos urbanísticos planteados justifica la diferenciación de los siguientes tipos de desarrollos urbanísticos y la determinación de los criterios generales de intervención que asimismo se mencionan:

## a) Tipos de desarrollos urbanísticos:

- \* Los desarrollos urbanísticos sujetos a los citados deberes dotacionales, incluidos los relacionados con los estándares urbanísticos locales, son los previstos en los ámbitos y subámbitos clasificados y categorizados como:
  - Suelo urbano no consolidado, sujetos a ejecución como actuaciones de dotación o actuaciones integradas.
  - Suelo urbanizable sectorizado.
- \* Los desarrollos urbanísticos previstos en el contexto del PGOU-2012 y que, estando en diversas fases de su proceso de desarrollo y ejecución, este Plan consolida quedan y/o siguen sujetos a los criterios de aplicación y cumplimiento de las referidas obligaciones en los términos establecidos en los documentos promovidos en cada caso y que este Plan también consolida.

Esos desarrollos son, en concreto, los previstos en los siguientes ámbitos y subámbitos: "1.1. Kofradia"; "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"; "3.2. Kaia kalea 5"; "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1"; "8.1. Munto.P.2"; "13. Dike"; "17. Botaleku"; "18. Aizperro".

En ese contexto y en consonancia con lo establecido en la Modificación del PGOU-2012 referida a ellos, el ámbito "13. Dike" y el subámbito "1.1. Kofradía" constituyen un único ámbito de actuación integrada y, debido a ello, un único ámbito de ordenación y ejecución de las correspondientes dotaciones locales.

- \* El Plan Especial a promover en el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1 Aita Lertxundi 48-50" para la determinación de su ordenación pormenorizada ha de ordenar las correspondientes dotaciones públicas y justificar, en ese contexto, el cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistema locales establecidos en las disposiciones legales vigentes (Decreto 123/2012).
- \* Los desarrollos urbanísticos previstos en los restantes ámbitos y subámbitos objeto de los nuevos desarrollos planteados en este Plan y para los que se determina su ordenación pormenorizada se han de adecuar a ese respecto a los criterios establecidos en el propio Plan y en la legislación vigente en la materia.

b) Otros criterios generales.

La edificabilidad prevista y/o la superficie de los ámbitos y subámbitos afectados constituyen dos de los principales referentes de aplicación y cumplimiento de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales regulados en las disposiciones legales vigentes (Ley 2/2006, Decreto 123/2012...). En ese contexto y de conformidad con lo establecido en esas disposiciones, se plantean los siguientes criterios generales de intervención:

- \* Relacionados con la edificabilidad:
  - Se toma como referencia, a ese respecto, la edificabilidad urbanística nueva o de incremento sobre rasante, con la salvedad referente a la destinada a usos auxiliares (aparcamiento, trasteros...) en atención a, entre otras, las dos razones siguientes.  
Por un lado, su propia condición de dotación. Así, carece de justificación considerar que las propias dotaciones requieran de más dotaciones, incluidas las de su mismo uso o destino.  
Por otro, su propia naturaleza urbanística y/o de uso auxiliar que no requiere a ni justifica dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos...), en la medida en que su ordenación e implantación ha de entenderse vinculada a exigencias y demandas relacionadas con los usos principales (viviendas, actividades económicas...).
  - Tratándose de desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado, la edificabilidad de referencia es la urbanística de incremento respecto de la previamente materializada (art. "6.3" del Decreto 123/2012).
- \* Relacionados con la superficie de los ámbitos o subámbitos afectados:  
El parámetro de referencia y/o cumplimiento de determinados estándares locales de aplicación en el suelo urbano no consolidado es la superficie del ámbito o subámbito afectado en cada caso. Así sucede, en concreto, en el supuesto de los espacios libres locales.



En este caso se considera como tal superficie de referencia la proporcional al incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante computable previsto. No en vano, si la edificabilidad preexistente no requiere dotaciones locales, tampoco los puede requerir la superficie de los terrenos vinculada a dicha edificabilidad.

La necesidad de dar, en esos casos, un tratamiento coherente y equivalente a la edificabilidad y a los terrenos afectados justifica ese planteamiento.

B.- Criterios de ejecución de las obligaciones relacionadas con las dotaciones locales incluidas o adscritas a ámbitos y subámbitos urbanísticos objeto de los nuevos desarrollos urbanísticos gestionados en el contexto del PGOU-2012 y consolidados por este Plan.

Esos desarrollos son los previstos en los siguientes ámbitos y subámbitos urbanísticos: "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"; "3.2. Kaia kalea 5"; "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1"; "8.1. Munto.P.2".

Las obligaciones dotacionales de esos desarrollos urbanísticos se consideran determinadas y cumplidas en los términos establecidos en cada supuesto en el citado contexto.

Han sido ejecutados o están en proceso de ejecución como actuaciones de dotación. La única salvedad es la referente al subámbito "Munto P.2". Tras su ordenación en el Plan Parcial de Munto (AD: 24-VI-2008), la ejecución de esa parcela responde a las pautas establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora (AD: 24-VI-2008) y el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución delimitada en ese ámbito (AD: 21-XI-2008).

En el contexto de este PGOU, esos desarrollos y sus condiciones de ejecución constituyen referentes de las decisiones a tomar a ese respecto en lo referente a los desarrollos mencionados en los siguientes apartados C y D.

C.- Criterios de ejecución de las obligaciones relacionadas con las dotaciones locales correspondientes a los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de planeamiento pormenorizado promovido en el marco del PGOU-2012 y consolidado por este Plan, o a promover en su desarrollo

Esos desarrollos son los previstos en los siguientes ámbitos y subámbitos urbanísticos: "1. Casco Histórico" (excluidos los subámbitos "1.1. Kofradia" y "1.2. Sotoak"); el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50", "17. Botaleku"; "18. Aizperro".

Las obligaciones dotacionales de esos desarrollos urbanísticos son y/o serán las determinadas en dicho planeamiento pormenorizado, al igual que su forma de cumplimiento.

D.- Criterios de ejecución de deberes relacionados con las dotaciones locales correspondientes a los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan.

La relación de esos desarrollos urbanísticos y de los criterios de intervención en ellos son los siguientes:

- a) Los citados deberes dotacionales están directa y estrechamente relacionados con, entre otros extremos, los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales establecidos en el Decreto 123/2012 y su cumplimiento. No en vano, una mayor o menor cantidad de aquellos deberes tienen su origen en estos estándares (a los que se han de añadir los que, además, determine el propio planeamiento).

- b) En atención a lo expuesto y a lo establecido en la Modificación Puntual del PGOU-2012 referida a ellos, el ámbito "13. Dike" y el subámbito "1.1. Kofradía" constituyen un único ámbito de actuación integrada, objeto de un único ámbito de ordenación y ejecución de las correspondientes dotaciones locales.

Se consolidan las obligaciones dotacionales establecidas en dicha Modificación Puntual.

- c) El incremento de edificabilidad urbanística de previsto en el subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1" queda sujeto a los siguientes criterios de ejecución de deberes dotacionales, incluidos los relacionados con los estándares urbanísticos:

- \* El incremento de edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares es de 231 m<sup>2</sup>(t), destinados a usos terciarios (excluida la edificabilidad urbanística objeto de la licencia municipal de construcción concedida el 4 de abril de 2022).
- \* La superficie de los terrenos de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares, proporcional al citado incremento de edificabilidad urbanística, es de 93 m<sup>2</sup>(s).
- \* Las dotaciones locales mínimas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto (más en concreto, por el citado incremento de edificabilidad) son las siguientes:
  - Espacios libres locales: 14 m<sup>2</sup>(s).
  - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): 46 m<sup>2</sup>(s)/(t).
  - Aparcamientos: 0 plazas.
  - Vegetación: 2 árboles.
- \* Los criterios de cumplimiento de esos deberes dotacionales son los siguientes:
  - Espacios libres locales: mediante el abono de su valor económico; de conformidad con lo establecido en el documento "3.1. Estudio de viabilidad económica" de este Plan, dicho valor se estima en 7.639 €.
  - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): mediante el abono de su valor económico; de conformidad con lo establecido en el documento "3.1. Estudio de viabilidad económica" de este Plan, dicho valor se estima en 25.386 €.
  - Vegetación: mediante su plantación de conformidad con los criterios establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).

- d) El desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2" queda sujeto a los siguientes criterios de ejecución de deberes dotacionales, incluidos los relacionados con los estándares urbanísticos:

- \* El incremento de edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares es de 1.083 m<sup>2</sup>(t) destinado a uso residencial.
- \* La superficie de los terrenos de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares, proporcional al citado incremento de edificabilidad urbanística, es de 222 m<sup>2</sup>(s).
- \* Las dotaciones locales mínimas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto (más en concreto, por el citado incremento de edificabilidad) son las siguientes:
  - Espacios libres locales: 33 m<sup>2</sup>(s).
  - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): 217 m<sup>2</sup>(s)/(t).
  - Aparcamientos: 12 plazas.
  - Vegetación: 11 árboles.

- \* Los criterios de cumplimiento de esos deberes dotacionales son los siguientes:
  - Espacios libres locales: mediante el abono de su valor económico; de conformidad con los establecido en el documento "3.1. Estudio de viabilidad económica" de este Plan, dicho valor se estima en 54.076 €.
  - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): mediante el abono de su valor económico; de conformidad con los establecido en el documento "3.1. Estudio de viabilidad económica" de este Plan, dicho valor se estima en 351.737 €.
  - Aparcamientos: mediante su habilitación en la parcela ordenada.
  - Vegetación: mediante su plantación de conformidad con los criterios establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- e) El desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri" queda sujeto a los siguientes criterios de ejecución de deberes dotacionales, incluidos los relacionados con los estándares urbanísticos:
  - \* El incremento de edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares es de 975 m<sup>2</sup>(t) destinado a uso residencial.
  - \* La superficie de los terrenos de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares, proporcional al citado incremento de edificabilidad urbanística, es de 2.539 m<sup>2</sup>(s).
  - \* Las dotaciones locales mínimas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto (más en concreto, por el citado incremento de edificabilidad) son las siguientes:
    - Espacios libres locales: 381 m<sup>2</sup>(s).
    - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): 195 m<sup>2</sup>(s)/(t).
    - Aparcamientos: 14 plazas.
    - Vegetación: 10 árboles.
  - \* Los criterios de cumplimiento de esos deberes dotacionales son los siguientes:
    - Espacios libres locales: mediante el abono de su valor económico; de conformidad con los establecido en el documento "3.1. Estudio de viabilidad económica" de este Plan, dicho valor se estima en 74.166 €.
    - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): mediante el abono de su valor económico; de conformidad con los establecido en el documento "3.1. Estudio de viabilidad económica" de este Plan, dicho valor se estima en 37.950 €.
    - Aparcamientos: mediante su habilitación en la parcela ordenada.
    - Vegetación: mediante su plantación de conformidad con los criterios establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- f) El incremento de edificabilidad urbanística previsto en el subámbito "10.1. Antilla" queda sujeto a los siguientes criterios de ejecución de deberes dotacionales, incluidos los relacionados con los estándares urbanísticos:
  - \* El incremento de edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares es de 560 m<sup>2</sup>(t), destinados a uso terciario [19,23 % de la edificabilidad sobre rasante total].
  - \* La superficie de los terrenos de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares, proporcional al citado incremento de edificabilidad urbanística, es de 395 m<sup>2</sup>(s)
  - \* Las dotaciones locales mínimas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto (más en concreto, por el citado incremento de edificabilidad) son las siguientes:
    - Espacios libres locales: 24 m<sup>2</sup>(s).
    - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): 0 m<sup>2</sup>(t).
    - Aparcamientos: 0 plazas.
    - Vegetación: 6 árboles.

- \* Los criterios de cumplimiento de esos deberes dotacionales son los siguientes:
  - Espacios libres locales: mediante el abono de su valor económico; de conformidad con lo establecido en el documento "3.1. Estudio de viabilidad económica" de este Plan, dicho valor se estima en 8.015 €.
  - Vegetación: mediante su plantación de conformidad con los criterios establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Generales).
- g) El desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "14.1. Arocena Cerámica" queda sujeto a los siguientes criterios de ejecución de deberes dotacionales, incluidos los relacionados con los estándares urbanísticos:
  - \* El incremento de edificabilidad urbanística de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares es de 1.801 m<sup>2</sup>(t); se corresponde con el 17,49% de la edificabilidad urbanística total computable, prevista sobre rasante.
  - \* La superficie de los terrenos de referencia a los efectos de la determinación y el cumplimiento de los citados estándares, proporcional al citado incremento de edificabilidad urbanística, es de 1.184 m<sup>2</sup>(s).
  - \* Las dotaciones locales mínimas requeridas por el desarrollo urbanístico previsto (más en concreto, por el citado incremento de edificabilidad) son las siguientes:
    - Espacios libres locales: 178 m<sup>2</sup>(s).
    - Otras dotaciones públicas locales (equipamientos): 360 m<sup>2</sup>(t).
    - Aparcamientos: 127 plazas.
    - Vegetación: 18 árboles.
  - \* Los criterios de cumplimiento de esos deberes dotacionales son los siguientes:
    - Los estándares de espacios libres locales, otras dotaciones públicas locales y aparcamientos se cumplen dentro del subámbito.
    - Lo mismo sucede en el supuesto del estándar de vegetación, sin perjuicio de que algunos de los árboles puedan implantarse fuera, de conformidad con los criterios que a ese respecto determine el Ayuntamiento.
- h) No se prevé incremento alguno de la edificabilidad urbanística sobre rasante en el subámbito "15.1. Anibarko Portua 37". Debido a ello, el desarrollo urbanístico previsto no está sujeto al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

E.- Criterios de ejecución de dotaciones locales no incluidas o adscritas a ámbitos y subámbitos urbanísticos objeto de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.

Es el caso de las dotaciones previstas en el subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena", que no se vinculan o adscriben a desarrollo urbanístico alguno. Se prevé su ejecución como actuación de ejecución de dotaciones públicas y, en concreto, mediante expropiación por el Ayuntamiento.

F.- Justificación de las propuestas.

Las propuestas del apartado D responden, entre otras, a las razones que se exponen a continuación y se adecuan a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes que igualmente se indican:

- a) Los desarrollos urbanísticos previstos en los citados ámbitos y subámbitos han de proceder al levantamiento de las correspondientes cargas, incluidas las relacionadas con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas (viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, etc.) y el abono del coste de todas las cargas de urbanización (artículos 25, etc. de la Ley 2/2006; etc.).

## b) De conformidad con lo establecido en el RDL 7/2015 (artículos 18...):

- \* Las actuaciones de urbanización (tanto de nueva urbanización, como de reforma o renovación de un ámbito de suelo urbanizado, reguladas en el art. "7.1.a") tienen, entre otros, los deberes de:
  - Entregar a la Administración el suelo destinado a dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
  - Costear las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por sus características específicas.
- \* Las actuaciones de dotación (art. "7.1.b") tienen, entre otros, esos mismos deberes, sin perjuicio de su sustitución por otras formas de cumplimiento de los mismos.

Debido a ello, la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones públicas mencionadas en los apartados anteriores debidamente urbanizados y/o el abono de su valor económico forma parte de los deberes urbanísticos y/o cargas dotacionales propias de los mencionados desarrollos urbanísticos.

## c) Algunas de las obligaciones dotacionales mínimas de los citados desarrollos urbanísticos son las vinculadas al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales (artículos 6, etc. del Decreto 123/2012). Y en atención a lo indicado en el art. 7 de ese mismo Decreto, el cumplimiento de esas obligaciones se ha de adecuar a los siguientes criterios:

- \* Preferentemente y siempre que sea posible, mediante su ordenación en el propio ámbito o subámbito afectado.
- \* Complementariamente y cuando la dimensión o las características del ámbito o subámbito no lo permitan, mediante su traslado o compensación de acuerdo con, a su vez, las siguientes pautas:
  - Su ubicación, por traslado, en el lugar más próximo posible a los ámbitos o subámbitos afectados.
  - El abono de su valor económico. Los terrenos destinados a las citadas dotaciones públicas ha de ser adquiridos por el Ayuntamiento en el plazo de 5 años.  
Los importes resultantes han de ser ingresados en el *Patrimonio Municipal del Suelo, como fondo indefinidamente vinculado a tal finalidad, y/o a la de la renovación y mejora de las dotaciones existentes.*

En ese contexto, este Plan ordena las dotaciones públicas locales (incluidos los espacios libres, equipamientos...) en los entornos que, por razones estrictamente urbanísticas, se han considerado adecuados para ello.

Como consecuencia de ello, algunas de esas dotaciones han sido previstas dentro de los ámbitos y subámbitos en los que se ordenan, asimismo, desarrollos urbanísticos residenciales, terciarios... sujetos a cargas dotacionales. Su ejecución conllevará la cesión urbanizada de dichas dotaciones al Ayuntamiento.

En otros supuestos, los condicionantes de los ámbitos o subámbitos no permiten y/o no son acordes para la ordenación de dotaciones públicas en ellos. De ahí que se plantee

el cumplimiento de sus obligaciones dotacionales mediante, complementariamente el abono de su valor económico en los términos y con los fines previstos en el art. 7 del citado Decreto.

d) La determinación del valor económico de los terrenos vinculados, en su caso, a las obligaciones dotacionales de espacios libres y otras dotaciones públicas (equipamientos) locales se ha de adecuar y se adecua, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* En atención a lo establecido en los artículos 7 y "5.5" del Decreto 123/2012, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los subámbitos mencionados en el apartado D y en los que no se ordenan esas dotaciones (o las que se ordenan son insuficientes) han de abonar el valor económico de sus obligaciones dotacionales (espacios libres y otras dotaciones públicas) en proporción al valor del suelo urbanizado de cada uno de ellos.
- \* La determinación, en ese contexto, del valor económico de las citadas obligaciones dotacionales determinadas en el apartado D y correspondientes a cada subámbito responde a los criterios siguientes:
  - La edificabilidad de referencia se corresponde con la edificabilidad urbanística de incremento computable a esos efectos y ponderada en los términos establecidos en este Plan; el uso característico o de referencia de esa edificabilidad ponderada es el residencial vinculado a la vivienda de protección social.
  - La superficie de referencia está conformada por la resultante de la suma de:
    - La superficie del subámbito proporcional al incremento de edificabilidad urbanística previsto en cada caso.
    - La superficie de los espacios libres locales requeridos por el incremento de edificabilidad urbanística previsto (en los supuestos en los que no se ordenen dentro del ámbito o subámbito).
    - La superficie destinada a las otras dotaciones públicas requeridas, en su caso, por el incremento de edificabilidad urbanística previsto (en los supuestos en los que no se ordenen dentro del ámbito o subámbito).
  - La determinación de los derechos urbanísticos correspondientes a los propietarios de los terrenos afectados (equivalentes al 85% de la edificabilidad ponderada prevista).
  - La determinación del valor económico medio de los terrenos afectados.
  - La determinación del valor económico de las dotaciones públicas requeridas mediante la aplicación del citado valor medio.

Todo ello, en los términos expuestos en el Estudio de viabilidad económica de este Plan.

e) La ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" como actuación de ejecución de dotaciones públicas (mediante expropiación) se adecua a las previsiones de la Ley 2/2006 (artículos 139, etc.).

f) Las restantes justificaciones expuestas en el apartado "2.5" del epígrafe XII.

### 5.5.- Modalidades de actuación y/o ejecución.

Se convalidan las previsiones de ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos gestionados en el contexto del PGOU-2012 y consolidados por este Plan de conformidad con las modalidades de actuación (aisladas, de dotación, etc.) establecidas en dicho contexto para cada caso.

A su vez, la ejecución de los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de planeamiento pormenorizado promovido en el marco del PGOU-2012 y consolidado por este Plan, o a promover en su desarrollo se adecuará a la modalidad de actuación determinado en dicho planeamiento pormenorizado, sin perjuicio de las complementaciones o consideraciones que a ese respecto de incluyen en este Plan (en este mismo apartado "5.5").

Por último, se plantea la ejecución de los restantes nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan de conformidad con los criterios contenidos a ese respecto en las disposiciones vigentes. Y, en concreto, mediante la modalidad de actuación que, de las que se mencionan a continuación, resulte adecuada en cada caso, en atención a las razones que igualmente se indican:

#### A.- Introducción.

Las propuestas de ejecución de los citados desarrollos urbanísticos de conformidad con las distintas modalidades de actuación expuestas en los siguientes apartados responden, además de a los expuestos en esos mismos apartados, a los criterios y las razones siguientes:

- a) Las actuaciones aisladas, de dotación e integradas requieren o pueden requerir la ejecución de obras de urbanización de mayor o menor alcance. En concreto:
  - \* De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 138, etc. de la Ley 2/2006), las actuaciones integradas requieren en todos los casos de obras de urbanización. Su importe ha de ser superior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación previstas.
  - \* Las actuaciones aisladas pueden o no requerir de obras de urbanización según tengan o no la condición de solar.  
Si ya tienen esa condición, no requerirán de obras de urbanización. Si no la tienen requerirán de las obras necesarias para adquirir la condición de solar. Su importe ha de ser inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación previstas.
  - \* Las actuaciones de dotación también requieren de obras de urbanización. Estas tendrán el alcance y la cuantía vinculados al cumplimiento, como mínimo, de las obligaciones dotacionales resultantes de los estándares urbanísticos de aplicación, complementadas con las que el planeamiento urbanístico determine en cada caso. No en vano, en la medida en que las dotaciones públicas ordenadas y vinculadas a dichas actuaciones han de ser entregadas al Ayuntamiento debidamente urbanizadas, el cumplimiento de las obligaciones dotacionales públicas vinculadas a esas actuaciones conllevará modificaciones y alteraciones de la realidad y de la urbanización actual en los términos y con el alcance que requiera el cumplimiento de dichas obligaciones.  
Además, dado que, en atención a lo indicado y por determinación legal, las actuaciones que requieran obras de urbanización de coste superior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación previstas han de ser consideradas y tratadas como actuaciones de integradas, ese coste máximo de ese tipo de obras también puede y debe considerarse de aplicación en las actuaciones de dotación.



- b) Las actuaciones anteriores son equiparables (con carácter general y sin perjuicio de salvedades) a las reguladas en el RDL 7/2015, en los términos que se exponen a continuación y en atención a las razones que igualmente se indican:
- \* Las actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización (RDL 7/2015) son equiparables a las actuaciones integradas (Ley 2/2006) delimitadas, respectivamente, en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.  
Todas esas actuaciones comparten la premisa de requerir obras de urbanización relevantes o de envergadura, al tiempo que de las correspondientes dotaciones públicas.
  - \* Las actuaciones de dotación reguladas en esas dos disposiciones legales son equiparables entre sí.  
Todas esas actuaciones requieren de dotaciones públicas vinculadas a las propuestas urbanísticas planteadas (por incremento de edificabilidad...). Además, esas dotaciones han de ser objeto de las correspondientes obras de urbanización.
  - \* Las actuaciones edificatorias (RDL 7/2015) son equiparables a las actuaciones aisladas (Ley 2/2006).  
Todas esas actuaciones comparten la premisa de no requerir obras de urbanización limitadas y puntuales en el supuesto de tratarse de solares y de requerirlas si no lo son.
- c) Consideradas en su globalidad, esas actuaciones responden a un conjunto de complejos condicionantes y afecciones económicos, materiales y urbanos gradualmente diferenciados, derivados de las propuestas urbanísticas vinculadas a cada una de ellas. En concreto:
- \* En las actuaciones aisladas y/o edificatorias, el foco está centrado en la ejecución de la o las correspondientes edificaciones, complementadas con la ejecución, en su caso, de las obras complementarias de urbanización necesarias para que la parcela afectada adquiera la condición de solar.  
Ese objetivo, sumado al limitado coste máximo de las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse (coste inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación previstas), condiciona de manera relevante el alcance material y urbano de esas actuaciones.  
Así, su incidencia en solares o espacios que son casi-solares hace que el alcance material (dimensión, superficie...) del ámbito afectado sea limitado y puntual.  
De igual manera, esas mismas razones hacen que las afecciones urbanas derivadas de la actuación (edificación, obras de urbanización... previstas) sean asimismo de limitada relevancia.
  - \* En las actuaciones de dotación, el foco está centrado en la consecución y materialización de la mejora o el incremento dotacional requerido por las propuestas urbanísticas planteadas, incluida su urbanización en los términos que se estimen adecuados y justificados. Y eso, como respuesta al incremento de edificabilidad, etc. resultante de dichas propuestas urbanísticas.  
Las razones antes expuestas justifican que, también en este caso, el coste de las obras de urbanización requeridas no pueda ser superior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación previstas. Eso hace que el alcance económico de estas actuaciones sea limitado y puntual.  
A su vez, sin perjuicio de su adecuación a ese máximo económico, el alcance material y urbano de estas actuaciones es o podrá ser superior al de las actuaciones aisladas / edificatorias, pero inferior al de las actuaciones integradas.

Así, su incidencia en la o las parcelas edificables y en las dotaciones públicas vinculadas a ellas conllevará, habitualmente, que la afección material (dimensión, superficie...) de la actuación sea igualmente limitada, sin perjuicio de que sea superior al de las actuaciones aisladas.

A su vez, sus afecciones urbanas son y serán igualmente limitadas en la medida en que su objetivo es el de mejorar la trama urbana actual, sin alterar sus condicionantes básicos o característicos. Consideradas desde esa perspectiva, son actuaciones de cirugía urbana menor que persiguen la mejora puntual del medio urbano actual, sin alterar su personalidad.

- \* En las actuaciones integradas, el foco está centrado en la ejecución de nuevos desarrollos urbanísticos integrales.

Su objetivo es el de alterar de manera relevante el medio urbano actual con afecciones que exceden del ámbito estricto afectado por dichas actuaciones y se extienden bien al conjunto de ese medio bien a partes significativas del mismo. De ahí su consideración como actuaciones con importantes afecciones urbanas que persiguen la transformación y alteración de la trama urbana actual.

La relevancia de sus objetivos hace que esas actuaciones requieran bien de obras de nueva urbanización, bien de obras de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito previamente urbanizado, al tiempo que de dotaciones públicas.

Debido a ello, sus afecciones y su alcance económico, material y urbano son superiores a los de las anteriores actuaciones aisladas y de dotación.

Ese mayor alcance económico es consecuencia directa del coste de las obras de urbanización (superior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras de edificación previstas).

A su vez, la mayor complejidad de los objetivos urbanísticos de estas actuaciones, sumada a su mayor alcance económico, condiciona de manera relevante su alcance material y urbano.

#### B.- Actuaciones aisladas.

En atención a los criterios establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes (artículos 136 de la Ley 2/2006, "40.1" del Decreto 105/2008, etc.), están configuradas por actuaciones edificatorias en parcelas o solares clasificados y categorizados como suelo urbano consolidado que, sin perjuicio de reajustes parcelarios menores para adaptarse a la ordenación pormenorizada, o de la realización, previa o simultánea, de obras complementarias de urbanización conforme a lo establecido en las citadas disposiciones (artículo 195 de la Ley 2/2006, etc.), pueden edificarse de manera directa y aislada sin que se requiera el cumplimiento previo de cargas u obligaciones urbanísticas (por no estar sujetas a estas y/o haber sido ya cumplidas, con la salvedad de los citados reajustes parcelarios y obras complementarias de urbanización).

Se corresponden con las actuaciones edificatorias del RDL 7/2015 (art. "7.2").

Las características y los condicionantes del desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "4.1. Aita Lertxundi 16" (en el que se plantea la reubicación de la edificación actual sin incremento alguno de edificabilidad) justifican su ejecución de conformidad con las condiciones de las actuaciones aisladas.

#### C.- Actuaciones de dotación.

En atención a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes (artículos "7.1.b" del RDL 7/2015, 137 de la Ley 2/2006, 2 del Decreto 123/2012, etc.) son actuaciones que tienen como fin el incremento de las dotaciones públicas y el levantamiento de la

correspondiente carga dotacional por razones relacionadas con el incremento de la edificabilidad urbanística (Ley 2/2006...) así como por cambios de uso, etc. (RDL 7/2015) en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad y que están en situación de suelo urbanizado. Y eso, con independencia de que la ordenación urbanística planteada conlleve, en cada caso, la previsión de una o más parcelas en el ámbito objeto de la actuación.

Dada la existencia de ese tipo de deberes o cargas dotacionales vinculadas a ellas y en atención a las razones expuesta en el apartado A, se ha de tener presente que también las actuaciones de dotación requieren de obras de urbanización en la cuantía y proporción vinculada al cumplimiento, como mínimo, de las obligaciones dotacionales resultantes de los estándares urbanísticos de aplicación, complementadas con las que el planeamiento urbanístico determine en cada caso.

Además, de conformidad con lo indicado en esas disposiciones, esas actuaciones inciden en terrenos o parcelas que están en situación de suelo urbanizado y tienen objetivos limitados y puntuales de mejora o recualificación dotacional del ámbito afectado en cada caso, en ningún caso equiparables a los propios de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización o de nueva urbanización (previstas en el RDL 7/2015) y/o de las actuaciones integradas (reguladas en la Ley 2/2006).

Ese carácter puntual y limitado de las obligaciones y de los objetivos dotacionales de las actuaciones de dotación es consecuencia de su vinculación, entre otras y de conformidad con lo expuesto en el apartado A, a las condiciones siguientes:

- \* No requerir de obras de urbanización cuyo coste sea superior al 5% del coste de ejecución por contrata de las obras de edificación previstas (artículos 138 y 195 de la Ley 2/2006).

Es ese un requisito económico que, en sí mismo, es un parámetro objetivo para evaluar la envergadura y el alcance de la urbanización requerida. Así, en atención a que el coste de las obras de urbanización sea o no superior al citado 5% podremos concluir que son obras de urbanización bien relevantes (propias de las actuaciones integradas) bien puntuales o limitadas (propias de las actuaciones de dotación y, en su caso, también de las aisladas).

- \* Tratarse de obligaciones dotacionales y cargas de urbanización de alcance comedido, vinculadas al objetivo específico de mejora o recualificación dotacional del ámbito afectado y siempre con el citado coste máximo de las obras de urbanización (5%).

En ningún caso pueden tener la envergadura y el alcance propios de las actuaciones de reforma y renovación de la urbanización existente, equiparables por su naturaleza y condición a las actuaciones de nueva urbanización (art. 7 del RDL 7/2015) que, a su vez, son las propias de los desarrollos previstos en suelo urbanizable.

En consonancia con ello, este Plan General prevé la ejecución de la mayor parte de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él y para los que se determina su ordenación pormenorizada como actuaciones de dotación. Son, en la mayor parte de los casos y sin perjuicio de determinadas salvedades, desarrollos que inciden en una única parcela aportada. Además, consideradas desde el punto de vista urbanístico, tienen un carácter y unos objetivos puntuales y limitados, en ningún caso equivalente a los de las actuaciones de urbanización y, dentro de estas, a las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Las propuestas planteadas a ese respecto responden, en cada caso y entre otras, a las razones siguientes:

## a) Subámbitos "1.2 Sotoak" y "2.1 Aita Lertxundi 48-50".

Las condiciones de ejecución del desarrollo urbanístico previsto en esos subámbitos serán las que se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en ellos para la determinación de su ordenación pormenorizada.

En todo caso y sin perjuicio de lo que de forma oficial y definitiva se determine en dicho Plan Especial, cabe indicar que las características y los condicionantes urbanísticos actuales y futuros de esos subámbitos y del desarrollo previsto en ellos justifican su ejecución como actuación de dotación en atención a las razones siguientes:

- \* Los dos subámbitos forman parte de la trama urbana consolidada de Orio. Su superficie total es de 4.622 m<sup>2</sup>. Esa superficie representa el 0,66% del conjunto del suelo urbano del municipio. Considerados desde esa perspectiva, esos subámbitos tienen una relevancia puntual y limitada en la trama urbana del municipio. Se corresponden, en los dos casos, con partes limitadas y puntuales de los ámbitos urbanísticos de los que forman parte.
- \* Su situación actual responde, entre otras, a las condiciones siguientes:
  - Referentes al subámbito "1.2 Sotoak":
    - Forma parte del Casco Histórico. Su superficie es de 298 m<sup>2</sup>, equivalente al 0,04% del conjunto del suelo urbano de Orio.
    - Su delimitación es la reflejada en los planos de este Plan. No afecta a dotación o espacio público actual alguno.
    - Está ocupado en su totalidad por edificaciones destinadas en su origen al almacenaje de elementos y enseres de pesca. Cuentan con una edificabilidad urbanística sobre rasante estimada en un total de 693 m<sup>2</sup>(t).
  - Referentes al subámbito "2.1 Aita Lertxundi 48-50":
    - Forma parte del ámbito Mutiozabal, situado en la margen izquierda del río Oria (dirección aguas abajo). Su superficie es de 4.324 m<sup>2</sup>, equivalente al 0,61% del conjunto del suelo urbano de Orio.
    - Se corresponde con una única parcela aportada propiedad de GUREAK,
    - Dicha parcela está ocupada en su totalidad por una edificación industrial, desocupada o vacía en los últimos años. Cuenta con una edificabilidad urbanística sobre rasante estimada en 6.936 m<sup>2</sup>(t).
    - Está en colindancia con el dominio público marítimo-terrestre y, por ello, afectado por las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas.  
De hecho, una parte importante de la edificación existente está situada en las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y de protección del dominio público marítimo-terrestre reguladas en las citadas disposiciones.
- \* El desarrollo urbanístico previsto responde, entre otras, a las condiciones siguientes:
  - Pese a su incidencia en los dos mencionados subámbitos, cabe considerar que el foco de referencia principal del nuevo desarrollo urbanístico previsto es el subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50". Su extensión al subámbito "1.2. Sotoak" está asociada al cumplimiento de obligaciones dotacionales que el Plan vincula a aquel desarrollo urbanístico.

- Se consolida el desarrollo urbanístico-edificatorio existente en el subámbito "1.2. Sotoak" (con su edificabilidad, sus parámetros edificatorios, etc.). La modificación principal, respecto de su situación actual está relacionada con su destino a equipamiento público.
- El subámbito "2.1 Aita Lertxundi 48-50" se destina a usos predominantemente residenciales. La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante [5.300 m<sup>2</sup>(t)] es inferior a la existente [6.936 m<sup>2</sup>(t)].

Además, su desarrollo se ha de ajustar a las previsiones reguladoras de la protección del dominio público marítimo-terrestre establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas [Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 (Ley 22/1988), modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013 (Ley 2/2013), y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014 (RD 876/2014), modificado mediante Real Decreto 668/2022].

Por lo tanto, dicho desarrollo debe respetar, entre otras, las previsiones reguladoras de la servidumbre de protección del citado dominio, retirándose la o las nuevas edificaciones un mínimo de 20 m contados desde la ribera del mar.

Debido a ello, el espacio del subámbito materialmente disponible para la ubicación de la o las edificaciones residenciales previstas es y será muy limitado. Gran parte del subámbito no podrá ser ocupado por esas edificaciones y deberá ser destinado bien a usos privados sin edificación alguna (por ejemplo, jardines de aquellas edificaciones situadas fuera de los 20 m), bien a dotaciones públicas.

Las medidas de intervención a ese respecto deberán determinarse en el citado Plan Especial.

- De conformidad con lo establecido en el art. "6.3" del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, el hecho de que no se prevea incremento alguno de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada conlleva que el desarrollo previsto no esté sujeto al cumplimiento de obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales regulados en ese Decreto.

En todo caso, la sustitución del destino industrial actual del edificio de Gureak por otro residencial justifica la previsión, desde el planeamiento urbanístico, de unas obligaciones urbanísticas mínimas y, en concreto, las siguientes, sin perjuicio de lo que se determine a ese respecto en el Plan Especial. Por un lado, obligaciones requeridas y/o justificadas por la preceptiva adecuación del desarrollo urbanístico a las previsiones de la Ley de Costas, materializadas en la ordenación y ejecución de, entre otros, un paseo público de borde de río en el subámbito "2.1", que justifica el destino a ese fin de, como mínimo, la zona afectada por la servidumbre de tránsito de la citada Ley de Costas. Por otro, la cesión al Ayuntamiento del equipamiento público previsto en el subámbito "1.2. Sotoak".

- \* Las obras de urbanización previstas (exclusivamente en el subámbito "2.1"; no se prevé ninguna en el subámbito "1.2") tienen y tendrán un contenido y un alcance material y económico limitado. Su objetivo es el de urbanizar un espacio cuya superficie total se estima en unos 1.400 m<sup>2</sup>.

En concreto, de conformidad con lo expuesto en el Estudio de Viabilidad Económica de este Plan, se estima que el coste económico de dichas obras de urbanización (224.000 €) asciende al 3,38% del coste de las obras de edificación por contrata (6.628.070 €)

El cálculo de ese coste de construcción se sustenta en las premisas siguientes: 1.000 m<sup>2</sup>(t) residencial sujeto al régimen de la vivienda de protección social con un coste de construcción de 975 €/m<sup>2</sup>(t); 1.000 m<sup>2</sup>(t) residencial sujeto al régimen de la vivienda tasada con un coste de construcción de 1.040 €/m<sup>2</sup>(t); 3.000 m<sup>2</sup>(t) residencial sujeto al régimen de la vivienda de promoción libre con un coste de construcción de 1.206 €/m<sup>2</sup>(t); 300 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario en planta baja con un coste de construcción de 469 €/m<sup>2</sup>(t); 600 m<sup>2</sup>(t) de uso auxiliar o de aparcamiento de régimen protegido con un coste de construcción de 429 €/m<sup>2</sup>(t); 1.350 m<sup>2</sup>(t) de uso auxiliar o de aparcamiento de régimen libre con un coste de construcción de 442,20 €/m<sup>2</sup>(t).

- \* La ejecución del desarrollo urbanístico previsto como actuación de dotación se adecua a las previsiones establecidas en la legislación vigente en atención a las razones siguientes:

- Conforme a lo expuesto, las obras de urbanización previstas y a ejecutar tienen un alcance material y económico limitado y puntual.

En concreto, dado que su coste de ejecución es inferior al 5 % del coste de ejecución por contrata de las edificaciones previstas, son equiparables a las obras de urbanización complementarias de las actuaciones aisladas (art. "195.1" de la Ley 2/2006). Por similares razones, también son equiparables a las obras de urbanización complementarias de las actuaciones edificatorias (art. "7.2" del RDL 7/2015).

Complementariamente, no reúnen las condiciones propias de las obras de urbanización requeridas por las actuaciones integradas en la medida en que el desarrollo urbanístico previsto no precisa de *un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas* (art. 138 de la Ley 2/2006). Debido a ello, el desarrollo previsto no reúne las condiciones necesarias para su ejecución como actuación integrada. Por similares razones, también cabe indicar que dicho desarrollo no reúne los requisitos necesarios para su consideración como actuaciones de reforma o renovación de la urbanización existente y menos de nueva urbanización (art. "7.1.a" del RDL 7/2015).

A lo anterior cabe sumar el limitado y puntual alcance material del ámbito afectado (representa el 0,66% del conjunto del suelo urbano del municipio) que hace que las afecciones urbanas derivadas de la actuación sean igualmente limitadas y poco significativas.

Es más, la exclusiva consideración del limitado alcance material y económico de las obras urbanización podría justificar la ejecución del desarrollo previsto como actuación aislada o edificatoria.

En todo caso, las razones que se exponen a continuación justifican la ejecución de ese desarrollo como actuación de dotación, sin perjuicio de la aplicación en él (en atención a las razones antes expuestas) del coste máximo de las obras complementarias de urbanización en las actuaciones aisladas (5 % del coste de ejecución por contrata de las obras de edificación).

- La ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el conjunto formado por los subámbitos "1.2 Sotoak" y "2.1 Aita Lertxundi 48-50" como actuación de dotación genera distintos tipos de lecturas y conclusiones según se tome como referencia la Ley 2/2006 o el RDL 7/2015.



Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 137 de la Ley 2/2006, dicho desarrollo no reúne las condiciones para su ejecución como actuación de dotación en la medida en que, al no haber incremento alguno de la edificabilidad urbanística existente (más bien al contrario, se reduce), no requiere el levantamiento de carga dotacional alguna.

A su vez, en atención a lo indicado en el RDL 7/2015 (art. "7.1.b"), cabe concluir que ese desarrollo reúne las condiciones para su consideración como actuación de dotación en la medida en que requiere un incremento de las dotaciones públicas para reajustar su proporción con los nuevos usos asignados a la parcela afectada.

En ese contexto, cabe considerar que las obligaciones dotacionales planteadas en este PGOU son acordes con esas previsiones del RDL 7/2015 en la medida en que se corresponden con las dotaciones requeridas por los nuevos usos previstos en el subámbito "2.1" (cambio de uso industrial a residencial). Y eso, pese a que algunas de esas obligaciones dotacionales están forzadas y justificadas por las disposiciones vigentes en materia de costas y, en concreto, por la preceptiva adecuación del desarrollo previsto en ese subámbito a las previsiones de esas disposiciones (de protección y defensa del dominio público marítimo-terrestre).

- El limitado alcance económico y material de la actuación y de sus afecciones está, a su vez, estrechamente relacionado con las igualmente limitadas afecciones urbanas derivadas de ella. Así, la sustitución de la edificación industrial actual de Gureak por el desarrollo residencial previsto en este Plan supone una mejora puntual y limitada de la trama urbana actual de Orio, sin alterar la personalidad o los condicionantes básicos de esta.
- Además, los terrenos del subámbito se clasifican y categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Más en concreto, la evaluación comparada de la situación actual y de las propuestas de este PGOU no conlleva un incremento de edificabilidad urbanística (la existente es superior a la nueva o prevista) pero sí un incremento de la edificabilidad ponderada (de conformidad con lo indicado, entre otros, en el cuadro 5.5 incluido en el Anexo 5 adjunto a esta Memoria).

En ese contexto, si bien la inexistencia de incremento de edificabilidad urbanística respecto de la materializada conlleva la inaplicación de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales (art. 6.3 del Decreto 123/2012), el incremento de edificabilidad ponderada justifica su distribución de conformidad con las previsiones del artículo "27.3" de la Ley 2/2006.

También por esas razones, junto a las antes mencionadas, carecería de justificación la ejecución del desarrollo previsto en el subámbito como actuación aislada.

Todo eso da pie a concluir que las limitadas y puntuales obligaciones dotacionales establecidas, incluidas las obras de urbanización previstas (exclusivamente en el subámbito "2.1 Aita Lertxundi 48-50" y justificadas por la preceptiva adecuación de la ordenación a las previsiones establecidas en las disposiciones vigentes en materia de Costas), son las propias de una actuación de dotación.



Considerada en ese contexto, así como en el de las previsiones establecidas en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2015 (RDL 7/2015), la urbanización requerida por el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "14.1" es o será la propia de una actuación de dotación en la medida en que está vinculada al cumplimiento de las obligaciones dotacionales (limitadas y puntuales) establecidas en este Plan.

b) Subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1".

La previsión de ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese subámbito como actuación de dotación responde, entre otras, a la consideración conjunta de las razones siguientes:

- \* El subámbito tiene una superficie total de 402 m<sup>2</sup>(s) y el conjunto cumple las condiciones necesarias para su consideración como solar.

Representa el 0,057% del conjunto del suelo urbano de Orio. Debido a ello, así como a sus condicionantes urbanísticos generales y particulares, carece de singular relevancia en la trama urbana del municipio y/o es más bien puntual y poco significativa.

- \* El nuevo desarrollo previsto en el Plan viene a complementar de manera igualmente puntual y poco significativa el previsto en ese mismo solar en el contexto del PGOU-2012. Así, el desarrollo previsto en este [778 m<sup>2</sup>(t) distribuidos en 612 m<sup>2</sup>(t) residencial y 159 m<sup>2</sup>(t) terciario-comercial] se complementa con otros 231 m<sup>2</sup>(t) también terciario-comercial, hasta completar un total de 1.002 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.
- \* No se complementa con obra de urbanización alguna, ni siquiera a los efectos del cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos y requeridas por el incremento de edificabilidad urbanística previsto. Se prevé, en concreto, el cumplimiento de esas obligaciones dotacionales mediante al abono de su valor económico.

Todas esas razones y, en particular, las vinculadas al incremento de edificabilidad previsto, al incremento dotacional que eso requiere y a la inexistencia de previsión alguna de ejecución de obras de urbanización (ni de reforma o renovación de la urbanización existente, ni de nueva urbanización) justifican la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

c) Subámbito "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2".

La previsión de ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese subámbito como actuación de dotación responde, entre otras, a la consideración conjunta de las razones siguientes:

- \* El subámbito tiene una superficie total de 222 m<sup>2</sup>(s) y el conjunto cumple las condiciones necesarias para su consideración como solar.

Representa el 0,031% del conjunto del suelo urbano de Orio. Debido a ello, así como a sus condicionantes urbanísticos generales y particulares, carece de

singular relevancia en la trama urbana del municipio y/o es más bien puntual y poco significativa.

- \* No se complementa con obra de urbanización alguna, ni siquiera a los efectos del cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos y requeridas por el incremento de edificabilidad urbanística previsto. Se prevé, en concreto, el cumplimiento de esas obligaciones dotacionales mediante al abono de su valor económico.
- \* El desarrollo urbanístico previsto es, más bien, puntual y poco significativo en el contexto de la trama urbana de Orio como de los nuevos desarrollos previstos en el PGOU. Así, si se toman como referencia estos últimos, la edificabilidad urbanística sobre rasante prevista en el subámbito supone el 1,06% de la total prevista en esos desarrollos.

Todas esas razones y, en particular, las vinculadas al incremento de edificabilidad previsto, al incremento dotacional que eso requiere y a la inexistencia de previsión alguna de ejecución de obras de urbanización (ni de reforma o renovación de la urbanización existente, ni de nueva urbanización) justifican la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

d) Subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri".

La previsión de ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese subámbito como actuación de dotación responde, entre otras, a la consideración conjunta de las razones siguientes:

- \* El subámbito tiene una superficie total de 4.320 m<sup>2</sup>(s) y cuenta con una edificabilidad urbanística residencial sobre rasante de 684 m<sup>2</sup>(t). El PGOU prevé el incremento de esa edificabilidad sobre rasante en 975 m<sup>2</sup>(t), hasta completar un total de 1.659 m<sup>2</sup>(t).

Tiene una relevancia puntual y poco significativa tanto en la trama urbana de Orio como en el contexto de los nuevos desarrollos previstos por el PGOU. Así, su superficie representa el 0,612% del conjunto del suelo urbano de Orio. Y la edificabilidad de incremento prevista supone el 0,95% de la total prevista en los nuevos desarrollos proyectados.

- \* Las únicas obras de urbanización previstas son las relacionadas con la ampliación de la colindante Estropalari kalea en 147 m<sup>2</sup>. El coste de su urbanización se estima en 29.400 €.

Dado que el coste de construcción por contrata del incremento de edificabilidad previsto se estima en 1.306.500 €, aquel coste de urbanización supone el 2,25% de ese coste de construcción.

Esa urbanización tiene una relevancia puntual y poco significativa en el conjunto de la trama urbana de Orio.

Por lo demás, se prevé el cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas al cumplimiento de los estándares urbanísticos mediante al abono de su valor económico.

Todas esas razones y, en particular, las vinculadas al incremento de edificabilidad previsto, al incremento dotacional que eso requiere y a la insignificancia o escasa entidad de las obras de urbanización previstas justifican la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

e) Subámbito "10.1. Antilla".

La previsión de ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese subámbito como actuación de dotación responde, entre otras, a la consideración conjunta de las razones siguientes:

- \* El subámbito tiene una superficie total de 2.052 m<sup>2</sup>(s) y se corresponde con una parcela ya edificada, en la que se prevé el incremento en una (1) planta de la edificación existente.

Representa el 0,291% del conjunto del suelo urbano de Orio. Debido a ello y a sus condicionantes urbanísticos generales y particulares, carece de singular relevancia en la trama urbana del municipio y/o es más bien puntual y poco significativa.

- \* Se prevé el incremento del desarrollo edificatorio existente en 560 m<sup>2</sup>(t) que, sumados a los 2.352 m<sup>2</sup>(t) existentes, dan un total sobre rasante de 2.912 m<sup>2</sup>(t). Esa edificabilidad urbanística de incremento supone el 0,55% de la total prevista en los nuevos desarrollos previstos.
- \* No se complementa con obra de urbanización alguna, ni siquiera a los efectos del cumplimiento de las obligaciones dotacionales vinculadas a los estándares urbanísticos y requeridas por el citado incremento de edificabilidad urbanística. Se prevé, en concreto, el cumplimiento de esas obligaciones dotacionales mediante al abono de su valor económico.

Todas esas razones y, en particular, las vinculadas al incremento de la edificabilidad urbanística existente, al incremento dotacional que eso requiere y a la inexistencia de previsión alguna de ejecución de obras de urbanización (ni de reforma o renovación de la urbanización existente, ni de nueva urbanización) justifican la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

f) Subámbito "14.1. Arocena Cerámica".

La previsión de ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese subámbito como actuación de dotación responde, entre otras, a la consideración conjunta de las razones siguientes:

- \* El subámbito forma parte de la trama urbana consolidada del municipio. Tiene una limitada y puntual dimensión de 9.965 m<sup>2</sup>, que representa un 1,41% de la superficie de la totalidad del suelo urbano del municipio.
- \* La situación material y urbanística actual del subámbito responde, entre otras, a las condiciones siguientes.
  - Se corresponde con una única parcela industrial, complementada con los terrenos del paseo de borde del río Oria colindantes con ella y un tramo de la carretera N-634.

Dicha parcela está ocupada por la edificación industrial Nueva Cerámica de Orio, que cuenta con una edificabilidad sobre rasante estimada en 8.497 m<sup>2</sup>(t). Desde hace unos años esa edificación está desocupada o vacía, o la actividad que se desarrolla en ella es puntual y limitada.

- Tanto el PGOU-2012 como el planeamiento general vigente con anterioridad consolidan dicha edificación, destinándola a usos terciarios. Este objetivo no ha llegado a materializarse.
- La citada edificación forma parte del Conjunto Monumental Camino de Santiago (catalogado como Bien Cultural en la categoría de Conjunto Monumental, mediante el Decreto 14/2000, de 25 de enero, modificado con posterioridad mediante el Decreto 118/2002 y revisado mediante resolución de 29 de julio de 2010) y está sujeta al régimen de protección establecido en ese contexto.

Todas esas condiciones generan una situación en la que al indiscutible valor cultural-arquitectónico de la edificación existente se suma un progresivo estado de dejación y abandono de la misma, que arroja serias incertidumbres sobre su futuro y acentúa la necesidad de promover las actuaciones necesarias para su rehabilitación, recualificación y uso efectivo.

\* A su vez, el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito responde, entre otras, a las condiciones y previsiones siguientes.

- Previsión de un desarrollo urbanístico que compatibilice: la preservación de los valores arquitectónicos y culturales de la edificación existente (Nueva Cerámica de Orio); la protección del dominio público marítimo-terrestre de conformidad con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas; la respuesta a los riesgos de inundabilidad; el destino del subámbito a usos urbanísticos acordes con sus características y condicionantes; etc.
- El subámbito se destina principalmente a usos residenciales, complementados con otros terciarios, equipamientos....
- La preservación de la edificación pasa por, además de su inclusión en el Catálogo, su destino a los usos adecuados (concretamente residenciales, terciarios y equipamientos) y su rehabilitación como carga de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el subámbito.
- La edificabilidad urbanística total prevista sobre rasante es de 10.298 m<sup>2</sup>(t). Supera en 1.801 m<sup>2</sup>(t) a la actualmente materializada.
- La superficie de los terrenos del subámbito destinados a dotaciones públicas asciende a un total de 5.100 m<sup>2</sup>. De todos ellos, 3.196 m<sup>2</sup> y 1.904 m<sup>2</sup> se destinan a dotaciones de la red de sistemas generales y locales, respectivamente. De los primeros, 803 m<sup>2</sup> se corresponden con el tramo de la carretera N-634 incluido en el subámbito y 2.393 m<sup>2</sup> con el paseo actual de borde de río (de los que 1.820 m<sup>2</sup> están incluidos en el dominio público marítimo-terrestre).

Consideradas en ese contexto, las citadas dotaciones de la red de sistemas locales (con sus 1.904 m<sup>2</sup>) son el foco principal de las obras de urbanización

previstas y, colateral y puntualmente, las dotaciones de la red de sistemas generales. Estas últimas ya están urbanizadas y requieren puntuales y limitadas obras de reurbanización.

- \* Las obras de urbanización previstas tienen y tendrán un contenido y un alcance material y económico limitado. Su objetivo es el de urbanizar los referidos terrenos destinados a dotaciones públicas y, en particular, los incluidos en la red de sistemas locales (y en menor medida o de manera puntual los de la red de sistemas generales).

En concreto, de conformidad con lo expuesto en el Estudio de Viabilidad Económica de este Plan, se estima que el coste económico de dichas obras de urbanización (600.000 €) asciende al 4,43 % del coste de las obras de edificación por contrata (13.536.579 €).

El cálculo de ese coste de construcción se sustenta en las premisas siguientes: 6.270 m<sup>2</sup>(t) residenciales de vivienda libre de tipología "a.2" con un coste de construcción de 1.206 €/m<sup>2</sup>(t); 1.800 m<sup>2</sup>(t) residenciales de vivienda libre de tipología "a.3" con un coste de construcción de 1.340 €/m<sup>2</sup>(t); 990 m<sup>2</sup>(t) residenciales de vivienda protegida tasada con un coste de construcción de 1.040 €/m<sup>2</sup>(t); 150 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario en planta baja con un coste de construcción de 469 €/m<sup>2</sup>(t); 1.088 m<sup>2</sup>(t) de uso terciario-oficina con un coste de construcción de 737 €/m<sup>2</sup>(t); 3.470 m<sup>2</sup>(t) de uso auxiliar o de aparcamiento de promoción libre con un coste de construcción de 442 €/m<sup>2</sup>(t); 297 m<sup>2</sup>(t) de uso auxiliar o de aparcamiento protegido con un coste de construcción de 429 €/m<sup>2</sup>(t);.

- \* La ejecución del desarrollo urbanístico previsto como actuación de dotación se adecua a las previsiones establecidas en la legislación vigente en atención a las razones siguientes:

- Conforme a lo expuesto, las obras de urbanización previstas y a ejecutar tienen un alcance material y económico limitado y puntual.

Así, dado que su coste de ejecución es inferior al 5 % del coste de ejecución por contrata de las edificaciones previstas, son equiparables a las obras de urbanización complementarias de las actuaciones aisladas (art. "195.1" de la Ley 2/2006). Por similares razones, también son equiparables a las obras de urbanización complementarias de las actuaciones edificatorias (art. "7.2" del RDL 7/2015).

Además, no reúnen las condiciones propias de las obras de urbanización requeridas por las actuaciones integradas en la medida en que el desarrollo urbanístico previsto no precisa de *un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas* (art. 138 de la Ley 2/2006). Por eso, el desarrollo previsto no cumple las condiciones necesarias para su ejecución como actuación integrada. Por similares razones, también cabe indicar que dicho desarrollo no reúne los requisitos necesarios para su consideración como actuaciones de reforma o renovación de la urbanización existente y menos de nueva urbanización (art. "7.1.a" del RDL 7/2015).

A lo anterior cabe sumar el limitado y puntual alcance material del ámbito afectado (representa el 1,41% del conjunto del suelo urbano del municipio) que hace que las afecciones urbanas derivadas de la actuación sean igualmente limitadas y poco significativas.

Debido a ello, la exclusiva consideración del limitado alcance material y económico de las obras urbanización podría justificar la ejecución del desarrollo previsto como actuación aislada o edificatoria.

En todo caso, las razones que se exponen a continuación justifican la ejecución de ese desarrollo como actuación de dotación, sin perjuicio de la aplicación en él (siquiera por analogía) del coste máximo de las obras complementarias de urbanización en las actuaciones aisladas (5 % del coste de ejecución por contrata de las obras de edificación).

- El desarrollo urbanístico previsto reúne las condiciones establecidas para las actuaciones de dotación en el artículo 137 de la Ley 2/2006. Así, en la medida en que, al haber un incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante respecto de la materializada, requiere el levantamiento de la correspondiente carga dotacional; en concreto y como mínimo de la carga dotacional vinculada al cumplimiento de los estándares urbanísticos dotacionales de aplicación.

A su vez, en atención a lo indicado en el RDL 7/2015 (art. "7.1.b"), cabe concluir que ese desarrollo reúne las condiciones para su consideración como actuación de dotación en la medida en que requiere un incremento de las dotaciones públicas para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad urbanística prevista y/o con los nuevos usos igualmente previstos.

Conforme a lo indicado, el incremento de edificabilidad urbanística resultante es de 1.801 m<sup>2</sup>(t). Y las dotaciones locales mínimas requeridas por ese incremento (resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales establecidos en el art. 6 de Decreto 123/2012) son las siguientes: 178 m<sup>2</sup>(s) de espacios libres locales; 360 m<sup>2</sup> de suelo o techo destinados a equipamientos locales; 127 plazas de aparcamiento; 18 árboles.

Valoradas en su globalidad, cabe concluir que son obligaciones dotacionales de alcance limitado y poco significativo.

En ese contexto, cabe considerar que las obligaciones dotacionales planteadas en este PGOU son acordes con las citadas previsiones del RDL 7/2015, de la Ley 2/2006 y del Decreto 123/2012.

- El limitado alcance económico y material de la actuación y de sus afecciones está, a su vez, estrechamente relacionado con las igualmente limitadas afecciones urbanas derivadas de ella. Así, el desarrollo urbanístico previsto y su complementación con dotaciones públicas y obras de urbanización de limitado alcance, supone una mejora puntual y limitada de la trama urbana actual de Orio, sin alterar la personalidad o los condicionantes básicos de esta.  
Es más, la propuesta más significativa y relevante a en ese contexto es la referente al mantenimiento y rehabilitación de la edificación Nueva Cerámica de Orio, en atención a su relevancia y simbología urbana en el conjunto de Orio y de su trama urbana,
- La cuantía del desarrollo residencial previsto (unas 87 viviendas) no es un factor a considerar a los efectos de determinar la modalidad de ejecución.

En atención a lo establecido en el conjunto de las mencionadas disposiciones legales, las cuestiones básicas a tener en cuenta a ese respecto son las relacionadas con las características y condiciones de las dotaciones requeridas y de las obras de urbanización a ejecutar, incluida su envergadura cuantitativa y cualitativa.

- Además, su ejecución como actuación de dotación hace posible la consecución de otros objetivos del Plan General, incluido el referente a la preservación de los valores arquitectónicos y culturales de la edificación existente (Nueva Cerámica de Orio) en las debidas condiciones de viabilidad del desarrollo urbanístico planteado.

Así, esa preservación de la edificación es un mandato derivado de la legislación vigente en la materia (Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco), al que se ha de adecuar el PGOU. Y, conforme a lo indicado, su consecución requiere, entre otros extremos, el destino de la edificación a los usos adecuados (concretamente residenciales, terciarios y equipamientos) y su rehabilitación como carga de urbanización del desarrollo urbanístico previsto en el subámbito.

Otras posibles modalidades de ejecución (en particular, la actuación integrada) podrían poner en cuestión la consecución de esos otros objetivos y ser incompatibles con ellos.

Todas esas razones dan pie a concluir que las limitadas y puntuales obligaciones dotacionales establecidas, incluidas las obras de urbanización previstas en el subámbito "14.1" son las propias de una actuación de dotación.

Considerada en ese contexto, así como en el de las previsiones establecidas en las citadas disposiciones legales, la urbanización requerida por el desarrollo urbanístico previsto en el subámbito "14.1" es o será la propia de una actuación de dotación en la medida en que está vinculada al cumplimiento de las obligaciones dotacionales (limitadas y puntuales) establecidas en este Plan.

g) Subámbito "15.1. Añibarko Portua 37".

La previsión de ejecución del desarrollo urbanístico previsto en ese subámbito como actuación de dotación responde, entre otras, a la consideración conjunta de las razones siguientes:

- \* El subámbito tiene una superficie total de 158 m<sup>2</sup>(s) y se corresponde con una parcela ya edificada.

Representa el 0,022% del conjunto del suelo urbano de Orio. Debido a ello y a sus condicionantes urbanísticos generales y particulares, carece de singular relevancia en la trama urbana del municipio y/o es más bien puntual y poco significativo.

- \* No se prevé incremento alguno de la edificabilidad urbanística existente en el propio subámbito. Se plantea, eso sí, un cambio de uso (de terciario a residencial) que conlleva un incremento de edificabilidad ponderada.
- \* No se complementa con obra de urbanización alguna.  
Además, de conformidad con lo establecido en el art. "6.3" del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, el hecho de que no se prevea incremento de la



edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada conlleva la inexistencia de obligaciones dotacionales vinculadas a la red de sistemas locales.

- \* A su vez, el incremento de edificabilidad ponderada resultante ha de ser distribuido entre la propiedad y el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 27 de la Ley 2/2006,

Todas esas razones y, en particular, las vinculadas al incremento de edificabilidad ponderada resultante y a la inexistencia de previsión alguna de ejecución de obras de urbanización (ni de reforma o renovación de la urbanización existente, ni de nueva urbanización) justifican la ejecución del desarrollo urbanístico del subámbito de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

#### D.- Actuaciones integradas.

Están configuradas por actuaciones vinculadas a terrenos clasificados y categorizados bien como suelo urbano no consolidado por carecer de urbanización consolidada, bien como suelo urbanizable sectorizado.

En la medida en que comparten características y condicionantes, esas actuaciones son equiparables a las de nueva urbanización y a las de reforma o renovación de la urbanización existente reguladas en el RDL 7/2015

Y esa equiparación da pie a considerar que todas esas actuaciones inciden en desarrollos urbanísticos que responden, entre otras, a las premisas siguientes:

- \* Requerir de importantes obras de urbanización, bien de nueva urbanización (necesarias para que los suelos de un ámbito que están en situación de suelo rural puedan pasar a la situación de suelo urbanizado), bien de reforma o renovación de la urbanización existente en un ámbito de suelo urbanizado.  
Todas esas actuaciones y las obras de urbanización requeridas por ellas han de tener el contenido y el alcance propio de las actuaciones de nueva urbanización y, precisamente por ello, son equiparables a las requeridas por los desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbanizable (en la medida en que son los que requieren de obras de nueva urbanización).
- \* Requerir de las correspondientes dotaciones públicas.
- \* Perseguir o pretender una importante alteración del medio urbano actual, con afecciones que, normalmente, exceden del ámbito estricto afectado por dichas actuaciones y se extienden bien al conjunto de ese medio bien a partes significativas del mismo.
- \* La relevancia de esas obras de urbanización y objetivos, así como de sus afecciones, justifica que el ámbito afectado por ellos se corresponda con los ámbitos urbanísticos delimitados en este Plan y que sus afecciones se extiendan al conjunto de cada uno de ellos, así como, en su caso, a otros terrenos vinculados o adscritos a los anteriores a los efectos de la determinación de su ordenación urbanística y/o de su ejecución.

En ese contexto, los desarrollos urbanísticos que justifican su ejecución como actuación integrada son los siguientes.

Por un lado, el previsto en el conjunto discontinuo conformado por el subámbito "1.1. Kofradia" y el ámbito "13. Dike". El desarrollo urbanístico previsto, en particular, en Dike afecta al conjunto del ámbito y requiere la reforma y renovación de la urbanización existente en él. Esa razón, sumada al hecho de tratarse de un ámbito carente de urbanización consolidada, justifica su ejecución como actuación integrada.

Por otro, desarrollo urbanístico del ámbito "18. Aizperro". Se trata de un ámbito que está en situación de suelo rural y cuyo paso a la situación de suelo urbanizado requiere la proyección y ejecución de obras de nueva urbanización. Esa razón, sumada al hecho de tratarse de un ámbito carente de urbanización alguna, justifica su ejecución como actuación integrada.

E.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas. Actuaciones expropiatorias y de ocupación directa de terrenos.

Son actuaciones que tienen como fin la ejecución, de manera directa y aislada, de dotaciones públicas no incluidas o adscritas a desarrollo urbanístico alguno, previa obtención, por la Administración y mediante expropiación, de los terrenos afectados.

En ese contexto y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículos 187, 188... de la Ley 2/2006, etc.), el Ayuntamiento podrá actuar mediante expropiación o mediante la ocupación directa de los terrenos afectados, a los efectos de la ejecución de dotaciones públicas integradas en las redes de sistemas generales y locales del municipio e incluidas o adscritas a desarrollos urbanísticos previstos en este Plan o en el planeamiento a promover en su desarrollo (sujetos a actuaciones de dotación o integradas).

En el supuesto de actuar mediante expropiación, el Ayuntamiento se subrogará en la posición del propietario primitivo de conformidad con los siguientes criterios:

- Como adjudicatario de los derechos urbanísticos correspondientes a los terrenos expropiados en el marco del correspondiente desarrollo urbanístico.
- Como adjudicatario del valor económico de los terrenos expropiados, resultante de la suma de: el justiprecio o valor económico de los terrenos; el coste de las obras de urbanización de los terrenos en los supuestos dichas obras hayan sido o sean ejecutadas por el Ayuntamiento.

Dicha entidad determinará justificadamente en cada caso la intervención de conformidad con uno u otro criterio.

En concreto, este Plan prevé actuar de esa manera para la obtención de, por ejemplo y entre otros, los terrenos del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena".

E.- Otras previsiones.

De conformidad con lo indicado, el Plan Especial a promover en el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" para la fijación de su ordenación pormenorizada determinará, a su vez, las condiciones de ejecución del desarrollo previsto en él.

Las condiciones de ejecución de los desarrollos urbanísticos previstos, determinadas de conformidad con esos criterios, son las expuestas en el siguiente cuadro.

**CUADRO 14.  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LOS DESARROLLOS  
URBANÍSTICOS PLANTEADOS**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUBÁMBITO URBANÍSTICO	CONDICIONES DE EJECUCIÓN
1. Casco Histórico	1.1. Kofradia	Actuación integrada.
	1.2. Sotoak + 2.1. Aita Lertxundi 48-50	Plan Especial
2. Mutiozabal	2.1. Aita Lertxundi 48-50 + 1.2. Sotoak	Plan Especial.
3. Ensanche	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	Actuación dotación.
	3.2. Kaia kalea 5	Actuación dotación.
	3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	Actuación dotación.
	3.4. Arrantzale kalea. Solar 2	Actuación de dotación
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	Dotación pública adscrita o a adscribir (económicamente) a desarrollos urbanísticos. Expropiación
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alay / Uri berri	Actuación dotación.
10. Hondartza	10.1. Antilla	Actuación dotación.
13. Dike	---	Actuación integrada.
14. Arocena	14.1. Arocena Cerámica	Actuación dotación.
15. Anibarko Portua	15.1. Anibarko Portua 37	Actuación dotación.

**5.6.- Condiciones específicas de ejecución referentes a las diversas modalidades de actuación y/o ejecución.**

Su ejecución se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones urbanísticas vigentes como en este Plan (Normas Urbanísticas Generales, etc.) y en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.

Requiere, entre otros extremos, la previa elaboración y aprobación de los documentos urbanísticos que, en su caso, resulten necesarios y/o preceptivos, así como el cumplimiento, en su caso, de las correspondientes cargas u obligaciones urbanísticas. En concreto:

- \* Las actuaciones aisladas han de ser objeto de la previa elaboración y aprobación de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y proyecto de obras complementarias de urbanización siempre que resulten necesarios.
- \* Las actuaciones de dotación han de ser objeto de:
  - La previa elaboración y aprobación, siempre que resulten necesarios, de los correspondientes Proyecto de Reparcelación y proyecto de obras complementarias de urbanización, de conformidad con lo establecido en el citado las Normas Urbanísticas Generales.
  - El previo y/o simultáneo cumplimiento de las correspondientes cargas u obligaciones urbanísticas en los términos establecidos en este Plan o en el planeamiento consolidado por él o a promover en su desarrollo.
- \* Las actuaciones integradas han de ser objeto del conjunto de los correspondientes y preceptivos documentos urbanísticos (Programa de Actuación Urbanizadora; Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución o unidades que se delimiten; Proyecto de Urbanización), y se ha de proceder al cumplimiento de las cargas u obligaciones urbanísticas establecidas.

5.7.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación, disconformes con el planeamiento o en otras situaciones.

En atención a lo establecido en las disposiciones legales vigentes y en este mismo Plan, se diferencian las distintas situaciones siguientes:

- \* Fuera de ordenación.
- \* Disconforme con el planeamiento.
- \* Preexistente en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
- \* Edificaciones e instalaciones en ordenación y/o consolidadas.
- \* Edificaciones, instalaciones y usos existentes en actuaciones de dotación, afectados por propuestas de levante o actuaciones similares.
- \* Edificaciones e instalaciones existentes en ordenación y sujetos a parámetros edificatorios sustitutorios (ordenanza de sustitución).

El régimen de edificación y uso de cada una de esas situaciones es el establecido, en concreto, en las Normas Urbanísticas Generales (art. 106), reajustado y/o complementado, en su caso, en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

En el siguiente cuadro se exponen las previsiones planteadas a ese respecto y su incidencia en los nuevos desarrollos planteados.

**CUADRO 15.**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES Y**  
**AFECTADAS POR LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUBÁMBITO URBANÍSTICO – RESTO	RÉGIMEN EDIFICACIONES EXISTENTES
1. Casco Histórico	1.1. Kofradia	---
	1.2. Sotoak	Preexistente
	Resto	Consolidado.
	2.1. Aita Lertxundi 48-50	Preexistente.
	Resto	Consolidado.
3. Ensanche	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	Fuera de ordenación.
	3.2. Kaia kalea 5	---
	3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	---
	3.4. Arrantzale kalea. Solar 2.	Fuera de ordenación
	Resto	Consolidado.
4. Aita Lertxundi	Aita Lertxundi 16	Consolidado - Ordenanza de sustitución
	Resto	Consolidado.
5. Aramendi Toki-Alai	---	Consolidado.
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	---
	Resto	Consolidado.
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alay / Uri berri	Consolidado.
	Resto	Consolidado.
8. Munto	---	Consolidado.
9. Azkue	---	Consolidado.
10. Hondartza	10.1. Antilla	Consolidado + levante.
	Resto	Consolidado.
11. Kaia	---	Consolidado.
12. Txurruka	---	Consolidado (siempre que sean acordes con las previsiones de Costas).
13. Dike	---	Fuera de ordenación.
14. Arocena	14.1. Arocena Cerámica	Consolidado (salvo la parte afectada por las previsiones de Costas)
	Resto	Consolidado.
15. Anibarko Portua	15.1. Anibarko Portua 37	Consolidado.
	Resto	Consolidado.
16. Ortzaika	---	Consolidado.
17. Botaleku	---	Plan Especial consolidado
18. Aizperro	---	---

A los efectos de la correcta lectura y aplicación de las previsiones del anterior cuadro se ha de tener en cuenta que el régimen urbanístico de las edificaciones mencionadas en él es el establecido en el PGOU para cada una de las situaciones indicadas en la tercera columna, sin perjuicio de su complementación y/o aclaración en los términos siguientes:

- \* El término *consolidado* es equivalente al de ser acorde con la ordenación urbanística planteada.
- \* La vinculación de una edificación al régimen denominado *consolidado-ordenanza de sustitución* equivale a que la edificación existente ha de considerarse acorde con la ordenación planteada en este Plan hasta el momento en el que se proceda a su sustitución por otra nueva, que deberá adaptarse a las nuevas previsiones planteadas en este Plan para ese momento.
- \* La vinculación de una edificación al régimen denominado *consolidado + levante* equivale a que la edificación existente ha de considerarse acorde con la ordenación planteada en este Plan y que el levante podrá ser acometido de la manera y en el momento en el que la propiedad lo determine.

#### 5.8.- Plazos de ejecución.

Dichos plazos son los establecidos en este Plan (Normas Urbanísticas Particulares y Programa de actuación).

#### 5.9.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Dichos coeficientes son los expuestos en los documentos "2.1. Normas Urbanísticas Generales", "2.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos" y "3.1 Estudio de viabilidad económica" de este Plan.

Debido a ello, nos remitimos a lo indicado a ese respecto en esos documentos.

#### 5.10.- Criterios de referencia a los efectos de la obtención por el Ayuntamiento expropiación de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Dicha obtención se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. En ese marco y en atención a las propuestas de ordenación, ejecución, etc. planteadas en este Plan cabe destacar, entre otros, los siguientes:

##### A.- Dotaciones públicas que forman parte de la red de sistemas generales del municipio:

- \* En el supuesto de dotaciones de competencia y responsabilidad del Ayuntamiento, su ejecución ha de ser acometida por dicha entidad, incluso en lo referente a la obtención de los terrenos afectados mediante expropiación. Es el caso de, por ejemplo, las previsiones de mantenimiento y ampliación del cementerio.
- \* En el supuesto de dotaciones de competencia y responsabilidad de otras Administraciones (Gobierno Vasco, Diputación Foral...) su ejecución ha de ser acometida por dicha entidad competente o responsable en cada caso, incluso en lo referente a la obtención de los terrenos afectados mediante expropiación. Es el caso de, por ejemplo, las previsiones de ejecución de la variante de Orio (N-634).

##### B.- Dotaciones (espacios libres, viario y otras dotaciones públicas) incluidas en subámbitos en los que se plantean nuevos desarrollos urbanísticos (lucrativos).

Se prevé su obtención urbanizada por el Ayuntamiento en el marco de la ejecución de dichos desarrollos, mediante cesión.

##### C.- Otras dotaciones públicas ubicadas fuera de los citados subámbitos en los que no se plantean nuevos desarrollos urbanísticos (lucrativos).

Son, en concreto, las previstas en el subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena". Se plantea la obtención de los terrenos del subámbito por el Ayuntamiento mediante expropiación, así como la ejecución y el abono de sus obras de urbanización por esa entidad.

Y eso, sin perjuicio del destino a ese fin de los ingresos económicos obtenidos o a obtener por el Ayuntamiento como consecuencia del cumplimiento de los deberes dotacionales (vinculados a los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales) correspondientes a los desarrollos urbanísticos previstos mediante el abono de su valor económico, de conformidad con las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan (Normas Urbanísticas Generales, Estudio de Viabilidad Económica...).

## **XI.- LA VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS. LA PROGRAMACIÓN DE LOS DESARROLLOS PLANTEADOS.**

En el documento "3. Estudio Económico. Programa de Actuación" se justifica tanto la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este proyecto, como su sostenibilidad económica, y se exponen los criterios de programación de los desarrollos urbanísticos planteados.

En ese mismo documento se determinan los coeficientes de ponderación de los distintos usos previstos en el ámbito afectado.

Debido a ello, nos remitimos a lo expuesto en ese documento en lo referente a todas esas cuestiones.

## **XII.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS CRITERIOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN Y EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTES.**

### **1.- Introducción.**

En diversas partes de este Plan, incluido este documento, se expone y/o justifica la adecuación de sus propuestas a legislación y el planeamiento territorial vigentes. Por ejemplo:

- \* En el documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente" se justifica la adecuación de este Plan a dichos estándares y planeamiento.
- \* En el documento "1.3. Estudio Ambiental Estratégico" se justifica la adecuación de este Plan a las previsiones establecidas en las disposiciones, planes, etc. vigentes en la materia.
- \* Algunos de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan conforman el marco de justificación del cumplimiento de las previsiones vigentes en las materias afectadas por ellos.
- \* En otros documentos de este Plan (planos de ordenación pormenorizada...) se expone y/o justifica su adecuación a las disposiciones legales vigentes en materia de costas, etc.

En ese contexto, en los siguientes apartados se reitera o complementa esa justificación y/o se extiende a otras cuestiones y disposiciones vigentes. Eso sí, no se trata de extender esa justificación al conjunto de las previsiones y disposiciones vigentes sino, tan sólo, a algunas de las más relevantes.

### **2.- Adecuación a la legislación urbanística vigente.**

#### **2.1.- Artículo "105.1" de la Ley 2/2006.**

##### **2.1.1.-Introducción.**

De conformidad con lo establecido en esa disposición:

*Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de*



*los de las dotaciones públicas, de algún terreno, acuerde la desafección del suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas:*

- a) Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.*
- b) Considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.*
- c) En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.*

En atención a lo expuesto, mediante este Plan se revisa el Plan General de 2012 y algunas de las afecciones derivadas de sus propuestas son las siguientes:

- \* Este Plan General consolida, en términos generales, los parámetros de ordenación del Plan General de 2012.

Esa consolidación afecta al desarrollo urbanístico del ámbito "13. Dike" y el subámbito "1.1 Kofradia", que ha sido objeto de la Modificación puntual del PGOU de Orio, ámbito discontinuo Dike-Kofradia, actualmente en tramitación y pendiente de aprobación definitiva.

- \* Los reajustes más significativos relacionados con la edificabilidad urbanística, comparativamente con las propuestas del Plan General de 2012 son los siguientes:
  - En el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50":
    - Se prevé su ordenación y ejecución conjunta, incluso en lo referente a la determinación de su ordenación pormenorizada mediante la formulación de un único Plan Especial de Ordenación Urbana.
    - Se prevé un desarrollo urbanístico de 5.300 m<sup>2</sup>(t) destinado, preferentemente, a uso residencial en el subámbito "2.1 Aita Lertxundi 48-50". Se elimina edificabilidad urbanística-industrial actual de ese subámbito.
    - Se prevé el destino del subámbito "1.2 Sotoak" a equipamiento público.
  - Se incrementa la existente en el subámbito "7.1. Kabi-alay / Uri berri" en unos 975 m<sup>2</sup>(t).
  - Se prevé un desarrollo urbanístico de 10.298 m<sup>2</sup>(t) en el subámbito "14.1. Arocena Cerámica" destinado, preferentemente a uso residencial, en sustitución de su actual destino a uso terciario. El incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ahora previsto se estima en 1.801 m<sup>2</sup>(t).

Las previsiones anteriores se complementan con la consolidación de las planteadas en la citada Modificación del PGOU-2012 referente a Dike-Kofradia, en la que se prevé una edificabilidad urbanística sobre rasante de 27.000 m<sup>2</sup>(t) en Dike (destinada preferentemente a usos residenciales) y de 500 m<sup>2</sup>(t) en Kofradía (destinada a equipamiento privado).

- \* Se incrementan las viviendas previstas en unas 251 viv.
- \* En cuanto a los desarrollos de actividades económicas, se consolida el previsto en el ámbito Aizperro, A su vez, se suprimen los existentes en los subámbito "2.1. Aita Lertxundi 48-50" [estimado en unos 6.936 m<sup>2</sup>(t)] y "14.1. Arocena Cerámica" [estimado en unos 8.497 m<sup>2</sup>(t)], que se compensan, fundamentalmente, con los previstos en el ámbito "18. Aizperro".
- \* No se descalifican terrenos actualmente destinados a vivienda protegida o a actividades económicas de fomento o interés público. Es más, se consolidan las previsiones

establecidas a ese respecto en el Plan General de 2012 y el planeamiento promovido en su desarrollo.

En ese contexto, en los siguientes apartados se justifica la adecuación de este Plan y sus propuestas a los citados objetivos y reglas del art. "105.1" de la Ley 2/2006.

En todo caso, a los efectos de la correcta exposición y comprensión de esa justificación resulta conveniente recordar que el modelo de desarrollo urbano previsto en este Plan responde, entre otros, a los distintos criterios que se exponen a continuación.

En primer lugar, la respuesta a las demandas y necesidades urbanas (vivienda, actividades económicas, equipamientos...) en el medio urbano actual, limitando su extensión al medio rural a supuestos excepcionales y puntuales con los que se atiende a objetivos urbanos debidamente justificados, como los planteados en el ámbito "18. Aizperro" (en el que se consolida el desarrollo de actividades económicas previsto en el PGOU-2012) y el subámbito "6.1 Erribera kalearen luzapena" (en el que se plantea la extensión de esa calle para la correcta y completa ordenación y configuración de la red viaria urbana en ese entorno).

En segundo lugar, la determinación de las medidas de regeneración y renovación urbana de las zonas y entornos del medio urbano que lo requieren con el doble fin de, por un lado, dotarles de la debida calidad urbana (y complementariamente al conjunto de ese medio) y, por otro y en la medida en que sean adecuados para ello, dar respuesta en ellos a las citadas demandas urbanas.

En tercer lugar, los nuevos desarrollos urbanísticos y, más en concreto, las propuestas de regeneración urbana se extienden a distintas partes del medio urbano actual, a la manera de intervenciones de cirugía planteadas para sanearlo y regenerarlo. Inciden en zonas y entornos de distintos tipos de características y condiciones (emplazamiento, dimensión...): Kofradia, Sotoak, Aita Lertxundi 48-50, Eusko Gudari 36-38-40-42, Kaia kalea 5, Arrantzale kalea, Kabi-alay / Uri berri, Antilla, Arocena Cerámica, etc.

En cuarto lugar, esos desarrollos se complementan con las dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos...) que requiere la ordenación de un medio urbano de calidad.

En quinto lugar, la implantación y localización de esas propuestas persigue la ordenación de un medio urbano complejo en el que se mezclan los desarrollos residenciales, las actividades económicas, los espacios libres y equipamientos, etc. con el fin de generar un entorno urbano vivo, dinámico y seguro que cuente con servicios de proximidad y de respuesta a las demandas de la ciudadanía.

Además, en atención a su origen, en este Plan conviven dos tipos de nuevas propuestas urbanísticas. Por un lado, las planteadas en el marco del Plan General de 2012 y que este Plan consolida. Por otro, las previstas en este mismo Plan y carentes de los citados antecedentes.

#### 2.1.2.-Justificación del mantenimiento de la calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.

Algunas de las propuestas de carácter estructural o asimilable planteadas por el PGOU-2012 (incluidas las de la Modificación referente a Dike-Kofradia) a ese respecto son las siguientes:

- \* Los espacios libres generales (S.G.) ordenados responden a los parámetros cuantitativos expuestos en el siguiente cuadro:

**CUADRO 16.**  
**PROPUESTAS DE ESPACIOS LIBRES GENERALES URBANOS (SG).**

<b>ÁMBITO URBANÍSTICO</b>	<b>SUPERFICIE -m<sup>2</sup>(s)-</b>
6. Erribera	4.747
7. Bikamiota	1.831
9. Azkue	3.901
11. Hondartza	20.835
14. Dike	5.725
16. Anibarko Portua	10.655
18. Orzaika	2.201
<b>TOTAL</b>	<b>49.895</b>

De conformidad con lo indicado en la Modificación del PGOU-2012 referente a Dike-Kofradia, de los 5.725 m<sup>2</sup>(s) ordenados, 3.752 m<sup>2</sup>(s) no son computables a los efectos del estándar urbanístico de espacios libres generales por corresponderse con terrenos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre.

Debido a ello, la superficie total de los espacios libres generales ordenados en ese Plan y computables a los efectos del citado estándar es de 46.143 m<sup>2</sup>.

- \* Los equipamientos ordenados eran y son piezas claves de recualificación urbana desde distintos puntos de vista, incluidos los dos que se exponen a continuación.

Por un lado, su destino a los distintos usos propios de los equipamientos: docentes, sanitarios, deportivos, culturales, asistenciales, religiosos, asociativos, administrativos, etc. Los hoteles y alojamientos turísticos forman parte de dichos equipamientos.

Por otro, su implantación y distribución en distintos partes del medio urbano del municipio. Todo ellos se insertan en la trama urbana, enriqueciéndola y complejizándola.

- \* Las viviendas protegidas ordenadas respondían, en su origen, a los parámetros establecidos en la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. A su vez, el PGOU-2012 adaptó esos parámetros a los establecidos en la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

Por su parte, algunas de las propuestas planteadas en este Plan General a ese respecto son las siguientes:

- \* Los espacios libres ordenados responden, entre otros, a los parámetros expuestos en el en el anterior cuadro 11 y reiterados en este.

**CUADRO 17.**  
**RELACIÓN DE ESPACIOS LIBRES GENERALES (S.G.) ORDENADOS.**

ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE -m²(s)-			
	Existente en DPMT	Propuesto en DPMT	Resto	Total
1. Casco Histórico		-		
2. Mutiozabal				
3. Ensanche		842		842
4. Aita Lertxundi				
5. Aramendi Toki-Alai	1.770			1.770
6. Erribera	321		5.238	5559
7. Bikamiota			1.831	1831
8. Munto	2.167		3.775	5.942
9. Azkue	2.426		3.257	5.683
10. Hondartza	24		38.750	38.774
11. Kaia				
12. Txurruka	13.977		3.974	17.951
13. Dike	3.640			3.640
14. Arocena	603	1.217	573	2.393
15. Anibarko Portua	1.329		9.523	10.852
16. Ortzaika		1.024	1.958	2.982
17. Botaleku				
18. Aizperro				
<b>TOTAL</b>	<b>26.257</b>	<b>3.083</b>	<b>68.879</b>	<b>98.219</b>

La ordenación de esos espacios libres responde, entre otras, a las dos premisas complementarias siguientes. Por un lado, su equilibrada implantación / distribución en el conjunto del medio urbano del municipio; tiene particular relevancia a ese respecto la ordenación del espacio libre general lineal ubicado en el borde de la ría. Por otro, el destino a ese fin de terrenos material y urbanísticamente adecuados para ello.

Además, esos espacios libres urbanos se complementan con espacio libre general ordenado en el suelo no urbanizable, ubicado en las inmediaciones del Camino de Santiago y de 9.403 m² de superficie.

Mediante esas propuestas, el nuevo Plan General ahonda en las propuestas de ordenación de espacios libres planteadas en el PGOU-2012, incrementándolas y extendiéndolas al conjunto del término municipal.

Y de esa manera, ese sistema de espacios libres pasa a ser un elemento de singular protagonismo en la ordenación y organización territorial del municipio, acorde con los objetivos de sostenibilidad y de lucha contra el cambio climático asumidos por este Plan e integrados en sus propuestas.

- \* Las propuestas de ordenación de los equipamientos dan continuidad a los objetivos y parámetros establecidos en el PGOU-2012.

Así, en este Plan, al tiempo de consolidarse las previsiones del PGOU-2012, se plantean nuevos equipamientos vinculados a desarrollos urbanísticos.

También para este Plan los equipamientos son piezas claves de recualificación urbana. Y, debido a ello, se consolida la red de equipamientos ordenada por el PGOU-2012 y se prevén nuevos equipamientos que complementan la anterior.

- \* Los desarrollos residenciales planteados (un total aproximado de 498 nuevas viviendas) dan respuesta a las demandas detectadas en esa materia.

Muchos de esos desarrollos tienen su origen en el PGOU-2012, están en distintos grados de ejecución y este Plan los consolida.

Los restantes responden a propuestas propias de este Plan. En los apartados "2.1.3" y 2.4" se expone y justifica la adecuación de esas propuestas a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de vivienda protegida (Ley 2/2006).

- \* Las propuestas relacionadas con las cuestiones anteriores, así como con otras (actividades económicas, movilidad, suelo no urbanizable...), se plantean y complementan con las referentes a la regeneración y recualificación urbana del medio urbano del municipio, dando continuidad a las previstas a ese respecto en el PGOU-2012.

Así, esas propuestas inciden en el medio urbano actual (sin extenderse, salvo puntuales excepciones, al medio natural) y se localizan bien en entornos degradados de ese medio (necesitados de recualificación), bien en puntos que justifican la optimización de su utilización. Además, se extienden a gran parte de la malla urbana actual conformando un mosaico de actuaciones de cirugía urbana que persiguen su progresivo y continuado saneamiento y regeneración.

#### 2.1.3.-Consideración y justificación de las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos protegidos, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial.

La vivienda protegida es el centro de atención de este Plan en lo referente a los usos protegidos. En atención a lo expuesto en él, algunas de las propuestas planteadas, incluida su justificación, son las siguientes:

- \* La edificabilidad urbanística residencial prevista en los nuevos desarrollos planteados asciende a un total de 50.484 m<sup>2</sup>(t) y se corresponde, aproximadamente, con 515 viviendas.

De dichas edificabilidad y viviendas, la nueva o de incremento asciende a, respectivamente, 45.725 m<sup>2</sup>(t) y 498 viviendas. Y si se considera como nueva o de incremento la totalidad de la edificabilidad urbanística residencial prevista en el ámbito "13. Dike", la cuantía anterior se incrementa hasta 48.440 m<sup>2</sup>(t).

- \* De ese último total, 12.278,50 m<sup>2</sup>(t) se vinculan al régimen de vivienda protegida y 36.161,50 m<sup>2</sup>(t) al de la vivienda de promoción libre. Esas previsiones se corresponden con, respectivamente, el 25,35 % y el 74,65 % de la edificabilidad residencial nueva o de incremento antes mencionada.

- \* A su vez, en atención a las razones expuestas en el siguiente apartado "2.4", la edificabilidad de los nuevos desarrollos residenciales sujeta al cumplimiento del estándar de vivienda protegida regulado en la Ley 2/2206 asciende a 7.567 m<sup>2</sup>(t).

Se corresponde, en concreto, con la de incremento prevista en el ámbito "13. Dike", de conformidad con las previsiones de la Modificación del PGOU-2012 referente a ese ámbito y al subámbito Kofradia.

De esa edificabilidad, 3.027 m<sup>2</sup>(t) (40%) se vinculan al régimen de la vivienda protegida y los restantes 4.540 m<sup>2</sup>(t) (60%) al de la vivienda de promoción libre.

Esas previsiones conllevan el cumplimiento del estándar legal de vivienda protegida en los términos establecidos en la legislación urbanística vigente (art. 80 de la Ley 2/2006).

Todo eso, sin perjuicio de las determinaciones que a ese respecto se establezcan en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover en el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50" en la referente a su adecuación a la correspondiente modalidad de ejecución urbanística.

Además, conforme a lo expuesto en el apartado 6 del epígrafe IV y en el documento "1.2. Memoria justificativa del cumplimiento de los estándares reguladores de la edificabilidad urbanística máxima y mínima, y de la adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente" las propuestas planteadas en materia de vivienda (tanto en general como, en particular, en lo referente a la vivienda protegida) se adecuan a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, incluidas las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

#### 2.1.4.-Justificación de la mejor ordenación posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.

Las propuestas de este Plan incluyen y/o se complementan con las necesarias para dar respuesta a los estándares establecidos en la legislación urbanística vigente. Son, en concreto, los que se exponen a continuación, además de los relacionados con la vivienda protegida:

##### A.- El estándar de espacios libres generales.

Su ordenación responde a los criterios expuestos en el apartado "6.2" del epígrafe IV. De acuerdo con lo indicado en él, su superficie total es de 98.219 m<sup>2</sup>.

De esa superficie y en atención a lo indicado en el epígrafe V (apartado "2.3") y en el siguiente apartado "2.2", 29.340 m<sup>2</sup> no son computables a los efectos del cumplimiento del estándar urbanístico legal, al corresponderse con terrenos que forman parte del dominio público marítimo-terrestre.

La superficie de los computables a ese respecto es de 68.879 m<sup>2</sup>. Esta superficie supera en 28.384 m<sup>2</sup> a la requerida por el cumplimiento del estándar legal. Y el ratio resultante (tomando como referencia una población total de 8.099 habitantes, conforme a lo indicado en el siguiente apartado "2.2") es de 8,50 m<sup>2</sup>/hab. Las propuestas planteadas a ese respecto implican, entre otros extremos:

- \* La ordenación de un sistema general de espacios libres que supera las previsiones establecidas en la legislación urbanística vigente (Ley 2/2006).
- \* La implantación y extensión de ese sistema al conjunto del medio urbano del municipio, acercándolo a sus distintas partes y, de esa manera, a la población residente en ellas.

##### B.- El estándar de alojamientos dotacionales.

No es de aplicación en Orio, en atención a las razones siguientes. Por un lado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, ese estándar es de aplicación en los municipios de población igual o superior a 20.000 habitantes. Por otro, de conformidad con lo expuesto en el epígrafe I (apartado 7), la población de Orio es de 6.107 hab.

- C.- Los estándares de las dotaciones locales (espacios libres, otras dotaciones, vegetación y aparcamiento).

En el apartado "5.4" del epígrafe X se exponen y justifican los criterios de ordenación y cumplimiento de esos estándares, por lo que nos remitimos a lo expuesto en él.

Eso sí, en línea con lo indicado en numerosas ocasiones, también debe destacarse que la ordenación e implantación de esas dotaciones está estrechamente relacionada con las mencionadas propuestas de regeneración y recualificación urbana de distintas partes del medio urbano del municipio. Debido a ello, la ordenación de esas dotaciones contribuye activa y positivamente a dicha regeneración.

## **2.2.- El estándar general de espacios libres (S.G.).**

### **A.- Contenido del estándar urbanístico.**

En atención a lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes (art. 78, etc. de la Ley 2/2006) la superficie mínima de los espacios libres generales (S.G.) a ordenar en este Plan es la resultante del estándar de 5 m<sup>2</sup>/habitante.

A su vez, la población a considerar a ese respecto es la resultante de la suma de, por un lado, la población actual y, por otro, la vinculada a los nuevos desarrollos residenciales previsto, calculada de conformidad con las previsiones de la Ley 2/2006. En concreto:

- \* Por un lado, la población actual, fijada en un total de 6.107 habitantes.
- \* Por otro, la población asociada a las nuevas viviendas y/o a la nueva edificabilidad residencial resultante de las previsiones de este Plan, excluida la vinculada a las viviendas existentes y a derribar.

A los efectos de su cuantificación se ha de tener en cuenta el parámetro de 1 habitante por cada 25 m<sup>2</sup>(t) de uso residencial o, lo que es lo mismo, 4 personas/vivienda de 100 m<sup>2</sup>(t). Eso conlleva una población nueva (estimada exclusivamente a estos efectos) de:

- Número de viviendas previstas: 498 viv.
- Población asociada a esas viviendas:  
498 viv.x 4 per./viv.: 1.992 hab.

La población total resultante a considerar exclusivamente a esos efectos es de 8.099 hab.

Y la superficie mínima de los espacios libres generales a ordenar es de:  
8.099 hab. x 5 m<sup>2</sup>/hab. = 40.495 m<sup>2</sup>.

### **B.- Justificación del cumplimiento del estándar urbanístico.**

En atención a lo indicado en el apartado "6.2" del epígrafe IV, la superficie de los espacios libres generales que se ordenan en este Plan es de 98.219 m<sup>2</sup>. A su vez, de conformidad con lo expuesto en el epígrafe V (apartado "2.3"), 29.340 m<sup>2</sup> no son computables a los efectos del cumplimiento del estándar urbanístico legal, al corresponderse con terrenos que forman parte del dominio público marítimo-terrestre. Por lo tanto, la superficie total de los espacios libres computables a ese respecto es de 68.879 m<sup>2</sup>. Esta superficie es superior en



28.384 m<sup>2</sup> al mínimo requerido por el cumplimiento del citado estándar. Y tomando como referencia la mencionada población de 8.099 habitantes, conlleva una media de 8,50 m<sup>2</sup>/hab.

#### C.- Otras cuestiones.

En relación con las modificaciones puntuales del planeamiento general, en el artículo "20.4" del Decreto 123/2012 se indica expresamente:

*(...), cuando la modificación de la ordenación estructural haya de adecuar la dotación de sistema general de zonas verdes y espacios libres al incremento de edificabilidad urbanística propuesta en la misma, de conformidad con lo prevenido en el artículo 105.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podrá considerar y computar, al efecto, los excesos contemplados en el planeamiento general respecto de los mínimos legales exigidos para tales dotaciones. Para ello, será preciso que el planeamiento general prevea una localización adecuada y un modo preciso de gestión y obtención de los mencionados excesos, y la referida modificación deberá justificar de manera expresa el citado cómputo.*

En ese marco y a los efectos de su correcta utilización y gestión se considera que con el referido exceso de 3.066 m<sup>2</sup> se da respuesta a las demandas de espacios libres generales correspondientes a las nuevas viviendas resultantes de:

- \* La división o segregación de viviendas actuales.
  - \* El destino residencial de locales de planta baja hoy día vinculadas a otros usos.
  - \* Futuras modificaciones puntuales de este Plan que, conforme a lo establecido en las disposiciones urbanísticas vigentes, requieran ese tipo de espacios.
- En todo caso, es y será el Ayuntamiento el que, en cada supuesto y de manera justificada, determine los consiguientes criterios de intervención a ese respecto, sin descartar que los condicionantes y objetivos vinculados a determinados nuevos desarrollos urbanísticos puedan justificar la ordenación de nuevos espacios libres generales en el propio ámbito afectado.

#### **2.3.- El estándar de alojamientos dotacionales.**

En atención a las razones expuestas, este estándar no es de aplicación en el municipio de Orio.

#### **2.4.- El estándar de vivienda protegida.**

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 80, Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, etc.), los desarrollos urbanísticos residenciales planteados se han de ajustar, entre otros, a los criterios siguientes:

- \* Desarrollos previstos en suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas:
  - Como mínimo, el 40% del incremento de edificabilidad urbanística residencial planteado se ha vincular al régimen de la vivienda protegida.
  - Además, como mínimo el 20% de ese incremento se ha de vincular, en concreto, al régimen de la vivienda de protección social (VPO de régimen general) y el resto a vivienda tasada.
- \* Desarrollos previstos en suelo urbanizable sectorizado:
  - Como mínimo, el 75% del incremento de edificabilidad urbanística residencial planteado se ha vincular al régimen de la vivienda protegida.

- Además, como mínimo el 55% de ese incremento se ha de vincular al régimen de la vivienda de protección social (VPO de régimen general) y el resto a vivienda tasada.
- \* Complementariamente, el estándar de vivienda protegida de aplicación en los desarrollos urbanísticos residenciales determinados en el marco de la Ley 17/1994 (de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística) es el establecido en él, siempre que se adecuen a los criterios fijados en la citada Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006.

En ese marco, los desarrollos urbanísticos planteados en el nuevo Plan y en los que se prevé vivienda protegida, son los expuestos en el apartado "6.6.2" del epígrafe IV.

Su adecuación al referido estándar de vivienda protegida responde, entre otros, a los siguientes criterios y justificaciones:

- A.- Las nuevas viviendas previstas en Munto tienen su origen en el PGOU-2012 y, más en concreto, en el Plan Parcial promovido con anterioridad en el ámbito, aprobado definitivamente mediante resolución de 4-III-2008.

De conformidad con lo establecido en esos planes anteriores, todas esas nuevas viviendas están vinculadas al régimen de las viviendas de protección social

- B.- En lo referente al desarrollo residencial previsto en el ámbito "13. Dike" cabe indicar:

- \* 13.863 m<sup>2</sup>(t) [149 viv.] tienen su origen en el propio PGOU-2012 y, más en concreto, en el Plan Especial de Ordenación Urbana promovido en el ámbito y aprobado definitivamente mediante resolución de 18-IX-2008; con posterioridad fue promovido el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (AD: 17-III-2009).

Ese desarrollo se adecuó a las previsiones de la Ley 17/1994 (de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística). Y de conformidad con lo establecido en ella, el 20% de la citada edificabilidad residencial se vincula al régimen de la vivienda protegida.

- \* En la Modificación del PGOU-2012 referida a ese ámbito y a la Kofradia se prevé un incremento de edificabilidad residencial de 10.137 m<sup>2</sup>(t). En realidad, de acuerdo con lo indicado en esa Modificación, ese incremento es de 7.567 m<sup>2</sup>(t) si se considera que la Kofradia contaba con anterioridad con 2.570 m<sup>2</sup>(t) residencial de promoción libre.

Y de esa edificabilidad residencial total de 7.567 m<sup>2</sup>(t), 1.513,50 m<sup>2</sup>(t) se vinculan al régimen de la vivienda de protección social y otros 1.513,50 m<sup>2</sup>(t) al de la vivienda tasada.

- \* De esa manera, y de acuerdo con la reiterada Modificación del PGOU, la edificabilidad residencial total del ámbito Dike vinculada al régimen de la vivienda protegida es de 5.411,50 m<sup>2</sup>(t).

- C.- Se prevé la ejecución de los restantes nuevos desarrollos residenciales de conformidad con las condiciones propias de las actuaciones de dotación y no como actuaciones integradas. Las razones justificativas de esas propuestas son las expuestas en el apartado "5.5" del epígrafe X.

Debido a ello, la edificabilidad prevista en esos casos se vincula al régimen de la vivienda de promoción libre, con la sola excepción de 760 m<sup>2</sup>(t) del subámbito "2.1 Aita Lertxundi 48-

50" (se vinculan a los regímenes de la vivienda social y de la vivienda tasada, en un 50%) y 990 m<sup>2</sup>(t) del subámbito "14.1 Arocena Cerámica" (se vinculan al régimen de la vivienda tasada).

## 2.5.- Los estándares urbanísticos locales (S.L.).

A los efectos de la justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales se han de diferenciar, entre otras, las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos que se mencionan a continuación:

- A.- Los desarrollos previstos en el contexto del PGOU-2012 y que este nuevo Plan General consolida. En todos esos casos, dicha consolidación también incide en las previsiones de cumplimiento y ordenación de los citados estándares. De esa manera, la carga de cumplimiento de las obligaciones de cesión, urbanización, etc. de las dotaciones locales se entiende cumplida en los términos establecidos en los documentos, etc. promovidos en cada caso en dicho marco, sin perjuicio de determinadas y puntuales salvedades.

Son, en concreto, los previstos en los siguientes ámbitos y subámbitos: "1.1. Kofradia"; "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"; "3.2. Kaia kalea 5"; "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1"; "8.1. Munto.P.2"; "13. Dike"; "18. Aizperro".

En todo caso, en el subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1" se prevé en este Plan un incremento de 231 m<sup>2</sup>(t) terciario que se sujeta a las condiciones de cumplimiento de estándares expuestas en el apartado "B.b".

- B.- Por otro, los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en este Plan y sujetos al cumplimiento de los estándares urbanísticos locales establecidos en las disposiciones vigentes (Ley 2/2006, Decreto 123/2012...).

A su vez, entre estos cabe diferenciar las dos submodalidades siguientes:

- a) Por un lado, los desarrollos en los que la determinación de su ordenación pormenorizada se remite al planteamiento de ese tipo a promover en desarrollo de este Plan. Es el caso de, en concreto, el conjunto formado por los subámbitos "1.2. Sotoak" y "2.1. Aita Lertxundi 48-50".
- b) Por otro, los desarrollos cuya ordenación pormenorizada se determina en este mismo Plan.

Son, en concreto, los previstos en los siguientes ámbitos y subámbitos: "3.4. Arrantzale kalea. Solar 2", "7.1. Kabi-alay / Uri berri"; "10.1 Antilla"; "14.1 Arocena Cerámica"; "15.1 Anibarko Portua 37".

A los anteriores se ha de añadir, además, el incremento de edificabilidad urbanística terciaria previsto por este Plan en el subámbito "3.3. Arrantzale kalea. Solar 1".

En esos supuestos, las previsiones de aplicación y cumplimiento de los estándares urbanísticos locales responden, entre otras, a las premisas y razones siguientes:

- \* Los desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado a ejecutar como actuaciones de dotación o integradas y sujetos a los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales del Decreto 123/2012 son los destinados bien a usos predominantemente residenciales, bien a usos predominantemente industriales y terciarios, en atención a las razones siguientes:

- En la medida en que dichos estándares están inspirados en los del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978, las premisas establecidas en él son igualmente extensibles a aquellos.  
Y una de ellas es la referente a su exclusiva aplicación o incidencia en los desarrollos residenciales, industriales y terciarios.
- Los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales regulados en la Ley 2/2006 (art. 79) y el Decreto 123/2012 (art. 9) para el suelo urbanizable son, asimismo, de exclusiva aplicación en los desarrollos residenciales, industriales y terciarios.
- Los estándares urbanísticos establecidos en el referido Decreto para los desarrollos previstos en suelo urbano no consolidado responden, además, a la premisa de ser menos exigentes que los determinados para el suelo urbanizable.
- Los equipamientos (públicos y privados) tienen en el Decreto 123/2012 el carácter propio de las dotaciones públicas (art. 2). Al igual que sucede con los aparcamientos (sean de titularidad pública o privada). O también con la vegetación.

Ese planteamiento es acorde con el del citado RPU-1978, que conllevaba que los espacios y usos dotacionales (incluidos los equipamientos públicos y privados, aparcamientos, etc.) estaban al servicio de los no dotacionales y, por ello, no estaban sujetos al cumplimiento de los estándares dotacionales. Debido a ello, el concepto de dotación pública de esas dos disposiciones está relacionado no con su titularidad pública o privada sino con la prestación de un servicio público y/o la respuesta a un objetivo de interés público (con independencia de su titularidad).

La conjunta y complementaria consideración de las razones anteriores da pie a concluir que, también en el suelo urbano no consolidado, los estándares urbanísticos son de aplicación en los desarrollos predominantemente residenciales, industriales y terciarios.

La referencia al *uso predominante no residencial* (art. "6.2" del Decreto 123/2012) justifica la lectura anterior, sin que proceda la extensión de los referidos estándares a, por ejemplo, los desarrollos destinados de forma predominante a usos de equipamiento privado, en la medida en que no resultaría acorde con las razones anteriores.

Así, la aplicación de los estándares en desarrollos de uso predominante dotacional (como es el caso de los equipamientos privados o los aparcamientos) conllevaría la exigencia de obligaciones dotacionales para las propias dotaciones, con la consiguiente e injustificada entrada en un bucle de difícil salida y solución. Y eso, sin cuestionar que conforme a lo establecido en la Ley 2/2006 (art. 35) la edificabilidad correspondiente a esos equipamientos privados es urbanística.

Todo eso está estrechamente relacionado con la diferenciación (conforme a lo expuesto en el apartado "5.4" del epígrafe X) de los dos tipos de edificabilidad urbanística (sobre rasante) que se mencionan a continuación, a los efectos de la aplicación o no de los estándares urbanísticos locales.

Por un lado, la edificabilidad urbanística (sobre rasante) destinada a fines y objetivos dotacionales (apta para cumplir los estándares urbanísticos). Su naturaleza dotacional justifica que los estándares urbanísticos no sean aplicados sobre dicha edificabilidad para evitar caer en el injustificado e interminable bucle que conllevaría la exigencia de obligaciones dotacionales sobre la edificabilidad urbanística de carácter dotacional.

Por otro, la edificabilidad urbanística (sobre rasante) de carácter no dotacional (residencial, productiva y terciaria), que debe entenderse sujeta al

cumplimiento de obligaciones dotaciones (salvo la destinada a usos auxiliares -trasteros...-, en atención a las razones expuestas en este mismo escrito).

- \* El estándar urbanístico local referente a otras dotaciones públicas (art. "6.1.b" del Decreto 123/2012) puede ser cumplido, en los desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado, mediante parcelas y/o techo construido destinado a equipamiento público.
- \* La edificabilidad urbanística de incremento, considerada en los términos y con el alcance que se exponen a continuación, constituye el referente de determinación y cumplimiento de las obligaciones / estándares urbanísticos locales en los desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado, en atención a las razones que asimismo se indican:
  - De conformidad con lo establecido en el Decreto 123/2012 (parte introductoria o expositiva, art. "6.3", etc.), el incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante es el referente de determinación y aplicación de los estándares urbanísticos locales y, debido a ello, a los efectos de su cálculo se ha de tomar como referencia el *incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada* (art. "6.3" del Decreto 123/2012).
  - Como tal edificabilidad urbanística ha de ser considerada la que tiene esa naturaleza conforme a lo establecido en la legislación urbanística (art. "35.3" de la Ley 2/2006).

Eso justifica el cómputo (de acuerdo con lo indicado en el apartado "5.4.A" del epígrafe X) a los efectos del cálculo del citado incremento de la totalidad de la edificabilidad materializada y prevista sobre rasante (destinada a usos residenciales, productivos y terciarios) con la salvedad de la destinada a:

- . Usos de aparcamiento u otros auxiliares asimilables en atención a las razones siguientes:
  - \* Estos últimos usos tienen el carácter de auxiliares respecto de aquellos otros que pueden o deben ser considerados como principales (residenciales, industriales, terciarios...).
  - \* Los usos principales y la edificabilidad destinada a ellos son el referente de los estándares urbanísticos. No así, los usos auxiliares y la edificabilidad destinada a ellos.

Los aparcamientos y la edificabilidad destinada a ellos forman parte de las dotaciones públicas objeto de los referidos estándares locales. Y en línea con lo expuesto, carece de razón y justificación alguna la aplicación de los estándares urbanísticos en las propias dotaciones.

- . Usos de equipamiento privado, en atención a su carácter de dotación pública (de acuerdo con lo establecido en el artículo 2... del Decreto 123/2012 y recordado en el apartado "5.4" del epígrafe X).

Este planteamiento responde, entre otras, a las distintas razones complementarias que se exponen a continuación.

Por un lado, de conformidad con lo indicado en el propio Decreto 123/2012, son los usos urbanísticos principales (residenciales, terciarios, productivos...) los únicos que requieren la ordenación de las dotaciones relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Por otro, carece de justificación alguna la ordenación de dotaciones (así como la aplicación de los estándares urbanísticos) relacionadas con los usos auxiliares en la medida en que gran parte de estos (aparcamientos) son, en sí mismos, parte de dichas dotaciones. Así, en el marco del referido Decreto carece de sentido alguno que las dotaciones (aparcamientos) sean referentes de ordenación de más dotaciones.

Por último y en cuanto a los equipamientos privados, carece de justificación alguna considerar que una dotación pública requiera dotaciones de esa misma naturaleza.

- \* La superficie de las actuaciones de dotación y, más en concreto, de los subámbitos en los que se prevén desarrollos urbanísticos que requieren dotaciones locales es la resultante de los criterios siguientes:
  - Los subámbitos delimitados en el PGOU en suelo urbano no consolidado y sujeto a ese tipo de actuación son el principal referente territorial de delimitación de los ámbitos sujetos a actuación de dotación.
  - En todo caso, como tal ámbito de dotación no puede ni debe ser considerada la totalidad del subámbito sino tan sólo la parte de este que cumple el conjunto de las siguientes condiciones:
    - La superficie del terreno de propiedad privada / patrimonial (incluido del propio Ayuntamiento) del subámbito proporcional al incremento de edificabilidad urbanística resultante en cada caso.  
Así, en la medida en que la exigencia de nuevas dotaciones está vinculada a dicho incremento, el ámbito de dotación ha de considerarse vinculado al terreno privado proporcional a él.
    - La superficie de los terrenos de propiedad pública computables de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.  
Se excluye de ese cómputo la parte proporcional de la superficie de los terrenos del subámbito vinculada a la edificabilidad urbanística materializada. El hecho de que esta edificabilidad no esté sujeta a los referidos estándares urbanísticos justifica que tampoco lo esté la citada parte proporcional de suelo vinculada a esa edificabilidad.
  - No procede el cómputo, a ese respecto, de los terrenos de dominio público preexistentes en el subámbito y que el planeamiento consolida como tales en la medida en que no son terrenos que requieran incremento alguno de las dotaciones públicas; eso, salvo que hayan sido obtenidos por la Administración de manera onerosa.
- \* En atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente, hay un estrecho vínculo entre los desarrollos urbanísticos lucrativos y el cumplimiento de sus correspondientes obligaciones dotacionales locales (incluidos los ámbitos / suelos en los que se materializan aquellos y estas). Así:
  - Las *actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1.a)* tienen, entre otras, la obligación de *entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención* (art. "18.1.a" del RDI 7/2015).
  - Las *actuaciones de dotación* tienen esas mismas obligaciones (art. "18.2.a" del RDL 7/2015).
  - Los desarrollos previstos en el suelo urbano no consolidado objeto de actuación integrada tienen, entre otras, la obligación de ceder al Ayuntamiento *todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes (...) y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento* (art. "25.1.b.2.a" de la Ley 2/2006).
  - Los desarrollos previstos en los suelos urbanos no consolidados por incremento de edificabilidad tienen esas mismas obligaciones (art. "25.2" de la Ley 2/2006).



- Las obligaciones dotacionales relacionadas con el cumplimiento de los estándares urbanísticos pueden cumplirse en el propio ámbito afectado en cada caso o fuera de él, o incluso económicamente (en suelo urbano) (Decreto 123/2012).
- \* Las premisas anteriores dan pie a considerar que:
  - El conjunto territorial resultante de la suma de, por un lado, los terrenos de los subámbitos afectados, objeto de desarrollos urbanísticos lucrativos y, por otro, los terrenos en los que se cumplen las obligaciones dotacionales generales y locales de aquellos (continuos y/o discontinuos) constituye el *ámbito territorial de referencia* a los efectos de su gestión. Y eso, con independencia de que ese ámbito sea materialmente continuo o discontinuo.
  - La *edificabilidad de referencia* de todo ese *ámbito territorial de referencia* y del conjunto de los terrenos ubicados en él es la edificabilidad urbanística de incremento prevista en dicho ámbito.
  - Los terrenos destinados a dotaciones públicas que forman parte (por inclusión o adscripción) de dicho *ámbito territorial de referencia* no se corresponden, por lo tanto, con aquellos que *no tienen asignada edificabilidad o uso privado* (art. "37.1" del RDL. 7/2015).  
Las previsiones de ese artículo han de considerarse de aplicación en terrenos que no tienen asignada edificabilidad o uso privado y, además, no están vinculados o adscritos a desarrollo urbanístico lucrativo alguno.

La consideración conjunta de las previsiones expuestas en el apartado "5.4" del epígrafe X y las anteriores premisas y razones da pie a concluir que las propuestas urbanísticas de este Plan se adecuan, entre otras, a las determinaciones reguladoras de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales establecidas en las disposiciones vigentes (Ley 2/2006, Decreto 123/2012, etc.).

## 2.6.- Reserva para el equipamiento público escolar.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 123/2012, este Plan ha de ordenar parcelas destinadas a equipamiento público escolar o educativo que (ante la inexistencia de planeamiento territorial específico que determine otros requisitos) respondan a las siguientes condiciones:

- \* Parcela o parcelas destinadas a enseñanza infantil y primaria pública de 4.500 m<sup>2</sup> de superficie.
- \* Parcela o parcelas destinadas a enseñanza secundaria obligatoria y bachiller de 4.500 m<sup>2</sup> de superficie.

Orio cuenta en este momento con parcelas que cumplen esas condiciones, que este Plan consolida con ese destino e integra en la red de sistemas generales. En el siguiente cuadro se reflejan esas parcelas y sus condiciones.

**CUADRO 18.**  
**PARCELAS ESCOLARES PÚBLICAS**

DENOMINACIÓN	MODALIDAD DE ENSEÑANZA	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-
Zaragueta	Infantil – Primaria – Secundaria obligatoria	6.005
Orio herri Ikastola	Infantil – Primaria – Secundaria obligatoria	5.560
<b>TOTAL</b>	---	<b>11.565</b>



A los efectos de la correcta consideración de esos datos se ha de tener en cuenta que Orio Herri Ikastola es un centro docente concertado y que, debido a ello, da respuesta en el municipio a los objetivos propios de un centro docente público.

### **3.- Adecuación a la legislación vigente en otras materias (costas...).**

#### **3.1.- Legislación vigente en materia de Costas.**

La integración de la ría de Orio en el dominio público marítimo-terrestre requiere la adecuación de este Plan General y sus propuestas a las previsiones establecidas en la legislación vigente en materia de costas (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014).

Esa adecuación responde, en concreto y entre otros, a los criterios expuestos en el epígrafe V.

#### **3.2.- Legislación vigente en materia de servidumbres aeronáuticas.**

El municipio de Orio está incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián.

Debido a ello, las previsiones del Plan General se han de adecuar (y, de hecho, se adecuan) a las previsiones reguladoras de las citadas Servidumbres Aeronáuticas, que determinan las alturas (respecto del nivel del mar) que no deben sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u otro objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo del viario.

### **XIII.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.**

Este Plan General es el resultado de un largo y complejo proceso de trabajo que se inició con la realización del diagnóstico de la situación actual y ha culminado, por ahora, con la elaboración de este proyecto (para proceder a su aprobación inicial).

Su objetivo es el de determinar los criterios y las propuestas adecuados para dar respuesta a las demandas presentes y futuras de Orio y de su ciudadanía en materia de ordenación urbana, regeneración y renovación de entornos urbanos, vivienda, actividades económicas, medio natural, equipamientos, espacios libres, movilidad y transporte, servicios urbanos, etc. en el horizonte de, aproximadamente, los 15 años posteriores a su aprobación.

Su contenido es el resultado del conjunto de consideraciones, propuestas, aportaciones, sugerencias, etc. planteadas a lo largo del citado proceso, incluida la participación ciudadana promovida en relación con Avance, la perspectiva de género, etc.

El modelo urbanístico que se plantea es el resultado de un complejo equilibrio entre distintos objetivos de los que merecen una particular atención los relacionados con la sostenibilidad, la lucha contra el cambio climático y la respuesta a las demandas y necesidades de la ciudadanía (de las que son expresión, entre otras, las resultantes de la inclusión de la perspectiva de género en este Plan). Ese modelo responde, en concreto y entre otros, a los parámetros que se exponen a continuación, así como a las propuestas que igualmente se mencionan:

- \* Respuesta a las demandas de carácter urbano en el medio urbano actual, minimizándose su extensión al medio natural, para dar respuesta a puntuales y específicos objetivos estratégicos de Orio (rematar la configuración de la red viaria dando continuidad a Erribera kalea hasta su encuentro con la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartza, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea)
- \* Continuidad de los procesos de regeneración y renovación urbana ya iniciados (Leunda, Eusko Gudari 36-38-40-42; etc.), extendiéndolos a otros ámbitos y subámbitos de muy diversas condiciones y dimensión: Kofradia + Dike; Aita Lertxundi 48-50 + Sotoak; Arocena Cerámica; etc.
- \* Complementación de los desarrollos anteriores con otros de distinta naturaleza como los planteados en Arrantzale kalea (edificación nueva en un solar), Kabil-alay / Uriberri (ampliación y mejora de la red viaria del entorno y optimización del desarrollo edificatorio), Anibarko Portua (destino de una edificación comercial existente a uso residencial), etc.
- \* Incentivación de la mezcla de usos como medida necesaria para la consecución de un medio urbano complejo que contribuyan a la sostenibilidad urbana, reduciendo la movilidad, y enriquezcan la vida en dicho medio.

Las específicas propuestas planteadas en los citados ámbitos de regeneración urbana y el régimen de usos propuesto son algunas de las medidas planteadas a ese respecto.

- \* Fortalecimiento del carácter integrador de la Ría como eje estructurante del municipio.
- \* Identificación y preservación del patrimonio cultural de interés. Ese es, precisamente, el objetivo del Catálogo de este Plan.
- \* Tratamiento y protección del suelo natural de conformidad con sus características y condicionantes ambientales, paisajísticos, agrarios, forestales, etc. y reducción de su consumo.
- \* Incentivación de la movilidad sostenible, dando continuidad a las medidas necesarias para reducir la dependencia y/o utilización del automóvil en los desplazamientos diarios y apostando por los sistemas de transporte público.
- \* Gestión eficiente de recursos y la mejora de la calidad ambiental, en particular en lo referente al aire, ruido, energía, agua y biodiversidad.
- \* Respuesta a las demandas planteadas en materia de espacios libres, equipamientos, etc. consolidando los existentes, complementándolos con otros nuevos y extendiéndolos al conjunto del medio urbano del municipio.
- \* Respuesta a la demanda de vivienda mediante la ordenación de un total aproximado de 498 nuevas viviendas distribuidas en los ámbitos y subámbitos objeto de actuaciones de regeneración urbana.

- \* Respuesta a la demanda existente en materia de actividades económicas mediante la ordenación del desarrollo urbanístico de Aizperro y las previsiones de esa naturaleza planteadas en la trama urbana residencial del municipio.

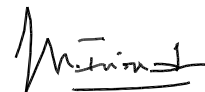
Donostia/San Sebastián, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



## **ANEXOS.**

- 1.- Resolución municipal, de Junio de 2018, de aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana.
- 2.- Copia de la notificación remitida al Ayuntamiento de Orio por el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, relacionada con la determinación del número máximo de viviendas a ordenar en el municipio, de conformidad con las previsiones de las vigentes Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.
- 3.- Informe-liquidación justificativo del cumplimiento del estándar de vivienda protegida en el Plan General de Ordenación Urbana de 2012.
- 4.- Gráficos:
  - 1.- Alzado de los ámbitos "5. Aramendi Toki-Alai", "13. Dike" y "14. Arocena". Estado actual y propuestas de ordenación.
  - 2.- Alzado de los ámbitos "1. Casco Histórico", "3. Ensanche" y "11. Kaia". Estado actual y propuestas de ordenación.
  - 3.- Alzado de los ámbitos "6. Erribera" y "9. Azkue". Estado actual y propuestas de ordenación.
- 5.- Cuadros.



## **ANEXO 1.**

**Resolución municipal, de Junio de 2018, de aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana.**







ORIOKO UDALA



**Nik, Jon Carrera Jauregi, Orioko Udaleko idazkari-kontu-hartzaileak, honako hau ZIURTATZEN DUT:**

**Orioko Udalbatzarrak, 2018ko ekainaren 26an egindako ohiko bilkuran, honako erabaki hau hartu zuen, besteak beste:**

## **2.- ONARTZEA, EGOKI BADA, ORIOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA LANTZEKO HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK.**

Udalbatzarrak gaiaren berri jakiten du. Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra lantzeko helburuak eta irizpide orokorrak honako hauek dira, hitzez hitz:

*PROPOSAMENA: ORIOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA LANTZEKO HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK*

*2013ko uztailaren 24an Orioko Udalak erabaki zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokor berria landu eta tramitatzea, aurreko plana berrikusiz.*

*Aurrerago, 2014ko irailean HAPOna prestatu ondoren, Orioko Udalak, 2014ko abenduaren 23an, erabaki zuen Plan Orokor berriaren Aurrerakina jendaurrean jartzea bi hilabetez. Bi hilabetezko tarte horretan, besteak beste, Aurrerapenaren proposamenak azaldu eta eztabaidatzeko bost saio egin ziren herritarrekin.*

*Aurrerapena azaltzeko egindako bost saioetan planteatutako galdera eta iradokizunez gain, 16 iradokizun-idatzi aurkeztu ziren jarritako epearen barruan.*

*Ondoren galdera eta iradokizun horiek guztiak aztertu zituzten HAPOnaren erredakzio-taldeak (Orioko HAPOna berrikuspenaren Aurrerapenari aurkeztutako iradokizunak baloratzeko txostena, 2015eko maiatza) eta udal arkitekto Pilar Azurmendik (2015eko uztailleko txostena).*

*Epez kanpo beste 12 proposamen aurkeztu ziren. 2018ko otsailean erredakzio-taldeak balorazio-txostena egin zuen jendaurreko tramitea bukatu ondoren aurkeztutako Orioko HAPOnaren berrikuspenaren aurrerapenari aurkeztutako iradokizunei buruz. Era berean udal arkitektoak txostenak egin zituen gaiari buruz 2017ko abenduan eta 2018ko urtarrilean.*

*Horrez gain, Plan Orokor berriaren aginduzko ingurumen-ebaluazio estrategikoaren barruan, dagokion Hasteko dokumentua landu zen 2014ko irailean. Udalak horrela eskatu eta gero, Gipuzkoako Foru Diputazioko Ingurumen Departamentuak ebaluazio horren Irismenaren dokumentua egin zuen eta Orioko Udalari bidali zion 2015eko azaroaren 16an. Aurrerago, 2016ko urtarrilean, Departamentu horrek berak URAk Irismenaren dokumentu horri lotuta egindako txostena bidali zion Orioko Udalari.*



*Ingurumen-ebaluazioaren txostena eman zenetik denbora asko pasatu zenez, beste txosten bat eskatu zitzaion Foru Aldundiari. 2018ko apirilaren 24an Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Departamentuaren Irismen Dokumentu berria jaso zen.*

*Testuinguru horretan, gaiari buruz indarrean dauden hirigintza-legeetan ezarritakoaren arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 90.4 artikulua eta abar), Udalak HAPO berriaren behin betiko proiektua lantzeko helburuak eta irizpide orokorrak onartu behar ditu.*

*Horretarako, eta gorago aipatutako 2015eko maiatzeko eta uztailleko txosten teknikoetan azaldutakoa kontuan hartuz, hau proposatzen da:*

*1.- Berrestea 2014ko iraileko HAPOaren Aurrerapenean ezarritako helburu eta irizpide orokorrak, honela egokituak eta osatuak:*

## *A.- HIRI IZAERAKO GARAPEN ETA KONTUEI DAGOKIENEZ*

*a) «1. Hirigune Historikoa» eremuko G etxadiaren antolamendua egokitzea Aurrerapenaren 2. alternatibara, eraikin berriaren profila honela finkatuz Aurrerapenaren grafikoetan azaltzen denaren arabera: BS (beheko solairua) + 3 goiko solairu. Portxe bat gehitzea eraikin horren Eusko Gudari kaleko fatxadaren beheko solairuan.*

*b) «2 Mutiozabal» eremuko antolamendua egokitzea Aurrerapenaren 1. alternatibara, gaur egun dauden unitate independenteak mantenduz eta Aita Lertxundi 40, 42, 44 eta 46 eraikinak kontsolidatuz. Zehaztea Aita Lertxundi 48-50 eraikinaren eremuaren baldintzak Aurrerapenaren 3. alternatibarako planteatutako irizpideen arabera: errio ondoko pasealekuaren aurreikuspena eta abar.*

*c) «3.1 Pilotalekua» azpieremuko antolamendua egokitzea Aurrerapenaren 1. alternatibara.*

*d) «3.2 Leunda altzariak» azpieremuko antolamendua egokitzea Aurrerapenaren 1. alternatibara.*

*e) Zehaztea «14. Dike» eta «Kofradia» eremuen antolamendu-baldintzak, irizpide hauen arabera:*

- Optimizatzea kualitatiboki eta kuantitatiboki eremu horietako garapen urbanistikoa.*
- Bermatzea bere bideragarritasun ekonomikoa.*



- «14 Dike» eremuko antolamendua egokitzea Aurrerapenaren 2. alternatibara, eraikigarritasuna ere handituz, beharrezkotzat jotzen bada. Antolamendu- eta exekuzio-eremu ez-jarraia mugatzea, Dike eremuak eta Kofradiaren orubeak osatuko dutena.
- Aztertzea hitzarmen urbanistiko baten onarpena, erantzuna emateko Orioko Arrantzaleen Kofradiaren eta Orioko udalerriaren beharrei.

f) «15. Arocena» eremua bere horretan mantentzea, indarrean dagoen araudiaren arabera.

g) Aparkalekuen gaiari buruz hartu beharreko neurriak zehaztea, dagoen eskariari erantzuteko, horri buruz kontuan hartu behar diren gaiak baloratuz: legezko estandar urbanistikoak, autoa gutxiago erabiltzeko neurriak, oinezkoentzako eremuak irabaztea...

h) Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa babesteko zortasun-eremua zuzentzea Botaleku eremuan, itsasertzari dagokionez eskuduntza daukan administrazioak planteatutako terminotan.

i) «Aizperro» eremua bere horretan mantentzea, indarrean dagoen araudiaren arabera.

j) Aztertu eta zehaztea, egoki bada, beharrezko antolamendu-baldintzak, hiri-mugikortasuna hobetzeko Erribera kalea eta Bikamiotako errotonda lotuz.

k) Aztertu eta zehaztea, egoki bada, gaur egungo pilotalekua ordezkatzeko duen pilotaleku berriaren kokapena.

l) Aztertzea aukera Bikamiota eremuko Kabi Alai eta Uriberri partzela kontsolidatuetan eraikigarritasuna handitzeko.

## B.- LURZORU URBANIZAEZINARI EDO INGURUNE NATURALARI DAGOKIONEZ

a) Kontsolidatzea indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen «Palotak» eremuko lurren landa-izaera edo urbanizaezin-izaera, baztertuz eremu hori garapen urbanistikoetarako erabiltzea (bizitegiak).

b) Plan Orokorrari gehitzea Motondo babestu eta berreskuratzeko neurriak, aurrez finkatutako eremuaren eta babes-mailaren arabera.

c) Zehaztea lurzoru urbanizaezinaren araubide urbanistikoa eta, testuinguru orokor horretan, honi dagokiona:

- Dauden eraikinak eta horiek tokiz mugitzeko aukerak.



ORIOK OUDALA

Euskaraz  
bizi-bizi

- Erabilera bereziak (hipika, kanpina, hotela...).

*2.- Jarraitzea Orioko Plan Orokor berria landu eta tramitatzeko lanekin eta, zehatzago esanda, planaren behin betiko proiektua prestatzea (lehen onarpeneko dokumentua).*

Udalbatzarra jakinaren gainean geratzen da eta Hirigintza eta Ingurumena batzorde informatzaileak 2018ko ekainaren 22an emandako diktamena ikusita, gaia eztabaidatu ondoren, **HONAKO HAU ERABAKITZEN DU, BOZKETA BIDEZ** [Aldeko botoak: Zaldua (EAJ), Del Hoyo (EAJ), Campos (EAJ), Cotado (EAJ), Bello (EAJ), Iribar (EH Bildu), Lasa (EH Bildu), Ubegun (EH Bildu) eta Priede (PSE-EE-PSOE), guztira **BEDERATZI ALDEKO BOTO**; gehiengo absolutua, beraz. Kontrako botoak: Iparragirre (ORAIN) eta Arruti (ORAIN); guztira, **BI KONTRAKO BOTO**]:

**ONARTZEA** Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra lantzeko helburuak eta irizpide orokorrak, goian jasota dauden bezalaxe.

Emandako botoa azaltzeko, Jose Angel Iparragirre zinegotziak hartzen du hitza, ORAIN taldearen izenean, eta adierazten du bere talde politikoa ez dagoela onartu diren Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra lantzeko helburu eta irizpide orokorren aurka, baina kontrako botoa eman duela ez daudelako ados «14. Dike» eta «Kofradia» eremuen antolamendu-baldintzak zehazteko moduarekin. Esaten du hitzarmen urbanistikoa aurtengo martxoan eskatu zela eta, bere taldearen ustez, gaurko egunez, hitzarmen hori eginda eta onartuta egon beharko lukeela. Adierazten du, baita ere, ikusita Kofradiako eraikinaren urgentziazko egoera, bere talde politikoa defendatzen duela «14. Dike» eta «Kofradia» eremuak Orioko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren aldaketa puntual baten bidez antolatzea.

Emeterio Iribar zinegotziak hartzen du hitza, EH Bilduren izenean, eta adierazten du azken aldia dela bere talde politikoa onartzen duela dokumentu bat euskaraz idatzia edo euskarara itzulia ez dagoena. Horrez gain, idatzi bat irakurtzen du, honela dioena hitzez hitz:

#### *SERIOTASUN ESKE UDAL GOBERNUARI*

*Ia hiru urte pasatu dira Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren helburuak eta irizpideak onartzeko. Motelago ezin liteke. Helburu eta irizpideen dokumentuari eman diogun baietza ardura kontua da: dokumentu horrek berebiziko garrantzia du Orioko herriaren etorkizunari begira eta, oso berandu badator ere, gure onarpena izango du.*

*Gaur onartu ditugun helburu eta irizpide horiek "paper bustia" besterik ez dira izango, baldin-eta EAJren udal gobernua jarraitzen badu HAPOn gaia azken hiru urteotako dinamikarekin lantzen.*



ORIOKO UDALA

Euskaraz  
bizi-bizi

*Helburu eta irizpide horien baitan arlo askotako egitasmoak zehaztu eta planifikatu behar dira: ingurumena, eremu urbanoko planak, landa lurra, azpiegiturak, mugikortasuna... Askotako egiteko eta ezer gutxi aurreratuta. Udal gobernu eraginkor bati lidergoa eta akordiotara iristeko borondatea exijitu behar zaio, eta horixe da, hain zuzen, EAJko udal gobernu honi ikusten ez dioguna.*

*Azken aldi honetan Kofradia eta Dike eremuko proposamenak izan ditugu mahai gainean. Martxoaren 3an jaso zuen Udalak Kofradiatik bidalitako hitzarmen proposamen berri bat, eta hiru hilabete eta erdi pasatu behar izan dute gaiak berekin bilera bat egiteko. Bitartean inolako mesederik egiten ez duten sasi-informazioak zabaldu dituzue: '6 altuerako etxebizitzak... Manhattan...'. Ez zaigu batere serioa iruditzen. Gai honek berehalako premia duela uste dugu eta, beranduenez, uztailean irtenbide bat izatea espero dugu.*

*Motondo, pilotaleku berriaren kokapena, mugikortasuna... proposamen asko daude mahai gainean. Orain artean erakutsi ez duen seriotasuna eskatzen diogu Orioko EAJri hemendik aurrera.*

Aipatua izan delako, alkateak hartzen du hitza eta adierazten du bat datorrela Emeterio Iribar zinegotziak egindako eskariarekin eta udalbatzarrak onartu behar dituen dokumentuak euskaraz idatzita egon behar dutela gutxienez.

Alkateak, bestalde, «14. Dike» eta «Kofradia» eremuen antolamendu-baldintzak zehazteari dagokionez, balioa ematen dio hitzarmen urbanistiko baten onarpena aztertzeke erabakiari, horrek erantzuna emango dielako Orioko Arrantzaleen Kofradiaren eta Orioko udalerriaren beharrei. Adierazten du, baita ere, Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren espedientearen tramitazioa ez dela agintaldi honetako kontua bakarrik, espedientea orain dela 5 urte hasi baitzen; hau da, alkatetza EH Bilduk zeukan garaian.

Ana Priete zinegotziak (PSE-EE-PSOE) hartzen du hitza eta adierazten du bazela garaia Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra lantzeko helburuak eta irizpide orokorrak udalbatzarrean erabakitzeko, espedientearen tramitazioa asko luzatzen ari delako. Adierazten du ulertezina dela, esaterako, azken urte honetan kontu bakar hau erantsi izana: aztertzea hitzarmen urbanistiko baten onarpena, erantzuna emateko Orioko Arrantzaleen Kofradiaren eta Orioko udalerriaren beharrei. Ana Priete zinegotziak adierazten du, baita ere, espero duela hitzarmen hori, beranduenez, aurtengo abuzturako idatzita egotea, egoerak hala eskatzen duelako; eta esaten du zain dagoela ea udal teknikari juridikoak noiz egingo duen «14. Dike» eta «Kofradia» eremuetako planeamendu orokorraren aldaketa puntualari buruzko txostena, bere botoaren zentzua erabakitzeko.

Aipatua izan delako, alkateak hartzen du hitza eta adierazten du helburu eta irizpide orokorren onarpenaren gaiak ez daramala urtebete itxoiten; eta horren frogara dela,





ORIOKO UDALA

Euskaraz  
bizi-bizi

esaterako, sortu berriak direla zerrendako bi helburu: «Aztertu eta zehaztea, egoki bada, beharrezko antolamendu-baldintzak, hiri-mugikortasuna hobetzeko Erribera kalea eta Bikamiotako errotonda lotuz» eta «Aztertzea aukera Bikamiota eremuko Kabi Alai eta Uriberri partzela kontsolidatutan eraikigarritasuna handitzeko».

Emeterio Iribar zinegotziak (EH Bildu) eskatzen du Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra dokumentu bizia izatea eta ez duela onartuko horren tramitazioa gehiago atzeratzea.

20:00ak direla, Lourdes Salsamendi Goñi zinegotzia (EAJ) inkorporatzen da bilkurara.

**Horrela jasota gera dadin, eta dagozkion ondorioak izan ditzan, ematen dut honako ziurtapena, alkatearen aginduz eta haren oniritziarekin.**

**Orio, 2018ko abuztuaren 20a.**







ORIOKOUNDALA

D. JUAN CARRERA JAUREGUI, Secretario-Interventor del Ilte. Ayuntamiento de la Villa de ORIO (Gipuzkoa).-

**CERTIFICA:** Que el Pleno de este Ayuntamiento en su sesión ordinaria celebrada el día 26 de Junio de 2018, adoptó entre otros el siguiente acuerdo, que transcrito literalmente dice así:

**DOS.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO.**

Seguidamente el Pleno de este Ayuntamiento tiene conocimiento de los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Orio, cuyo texto es del siguiente tenor:

***“PROPUESTA DE OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO.***

*Mediante resolución de 24 de julio de 2013, el Ayuntamiento de Orio acordó proceder a la elaboración y tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio, procediendo para ello a la revisión del vigente.*

*Más adelante, tras su elaboración en setiembre de 2014, el 23 de diciembre de ese mismo año el citado Ayuntamiento acordó someter el Avance del nuevo Plan General al trámite de exposición pública durante un período de dos meses. En ese mismo período fueron promovidas, entre otras, 5 sesiones de exposición de las propuestas del Avance ante los ciudadanos, y de debate en torno a ellas.*

*A lo largo de ese período fueron presentados un total de 16 escritos de sugerencias, así como las distintas cuestiones y sugerencias planteadas en las citadas 5 sesiones de exposición del Avance.*

*Todas esas sugerencias y cuestiones fueron analizadas en el Informe de valoración de las sugerencias presentadas en relación con el Avance de la revisión del PGOU de Orio (elaborado en mayo de 2015 por el equipo redactor del Plan), así como en el elaborado en julio de ese mismo año por D<sup>a</sup> Pilar Azurmendi (arquitecta del Ayuntamiento).*

*Fuera de plazo se han presentado 12 propuestas. Con fecha de febrero de 2018, el equipo redactor realizó informe de valoración de las sugerencias referentes al*



ORIOKUDALA

*avance de la revisión del plan general de ordenación urbana de Orio, presentadas con posterioridad a la finalización del trámite de exposición pública. Así mismo, la arquitecto municipal realizó informes en diciembre de 2017 y enero de 2018 respecto a las mismas.*

*Complementariamente, en el marco de la preceptiva evaluación ambiental estratégica del nuevo Plan General, en setiembre de 2014 fue elaborado el correspondiente documento de inicio. Y tras su solicitud y elaboración, el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa (órgano ambiental) emitió el documento de alcance de dicha evaluación y lo remitió al Ayuntamiento de Orio (16 de noviembre de 2015). Más adelante (enero de 2016), ese mismo Departamento envió al Ayuntamiento un informe de URA asociado a dicho documento de alcance.*

*Dado el tiempo transcurrido desde su emisión se procedió a solicitar un nuevo informe de evaluación ambiental. Con fecha de 24 de abril de 2018 se recibió nuevo Documento de Alcance del Departamento de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.*

*En ese contexto y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente en la materia (artículo "90.4" de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, etc.), el Ayuntamiento ha de proceder a la aprobación de los objetivos y criterios generales para la elaboración del proyecto definitivo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del municipio.*

*Con ese fin y en atención a lo expuesto en los indicados informes técnicos de mayo y julio de 2015 y de enero y febrero de 2018 se propone:*

*1.- Ratificar los objetivos y criterios generales de intervención establecidos en el referido Avance de setiembre de 2014, reajustados y complementados en los términos siguientes:*

*A.- Referentes a desarrollos y cuestiones de carácter urbano:*

- a) Adecuar la ordenación de la manzana G del ámbito "1. Casco Histórico" a la alternativa 2 del Avance, fijando el perfil de la nueva edificación en PB + 3 plantas altas, conforme a lo expuesto en los gráficos de dicho Avance. Incorporar un porche en la planta baja de la fachada de Eusko Gudariak de dicha edificación.*
- b) Adecuar la ordenación del ámbito "2 Mutiozabal" a la alternativa 1 del Avance, en cuanto a mantener las unidades independientes*



*existentes actualmente y Consolidación de las edificaciones de Aita Lertxundi 40, 42, 44 y 46. Determinar las condiciones del ámbito correspondiente a la edificación de Aita Lertxundi 48-50 conforme a los criterios planteados para la Alternativa 3 del Avance; previsión de un paseo público a orillas de la ría; etc.*

- c) Adecuar la ordenación del subámbito “3.1” (frontón) a la alternativa 1 del Avance.*
- d) Adecuar la ordenación del subámbito “3.2 Muebles Leunda” a la alternativa 1 del Avance.*
- e) Determinar las condiciones de ordenación de los ámbitos “14. Dike” y “Kofradia” de conformidad con los siguientes criterios:*
  - \* Optimizar cualitativa y cuantitativamente el desarrollo urbanístico de esos ámbitos*
  - \* Garantizar su viabilidad económica.*
  - \* Adecuar la ordenación del ámbito 14 Dike a la Alternativa 2 del avance, incluso aumentando la edificabilidad si se considera adecuado. Delimitar un ámbito discontinuo de ordenación y ejecución discontinuo conformado por Dike y el solar de la Kofradia.*
  - \* Estudiar la aprobación de un convenio urbanístico que dé respuesta a las necesidades de la Kofradia de Pescadores de Orio y del propio municipio.*
- f) Mantener el ámbito “15. Arocena” conforme a la normativa vigente actualmente.*
- g) Determinar las medidas de intervención en materia de aparcamientos, con el fin de dar respuesta a las demandas existentes, a partir de la expresa consideración de las distintas cuestiones a tener en cuenta a ese respecto: estándares urbanísticos legales; medidas de intervención en materia de disuasión del uso del coche y peatonalización; etc.*
- h) Corregir la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en el ámbito Botaleku, en los términos planteados por la Administración competente en materia de costas.*
- i) Mantener el ámbito “Aizperro” conforme a la normativa vigente actualmente.*



ORIOK UDALA

- j) *Estudiar y determinar en su caso, las condiciones de ordenación necesarias para la mejora de la movilidad urbana mediante la unión de la calle Erribera con la rotonda de Bikamiyota.*
- k) *Estudiar y determinar en su caso, el emplazamiento para un nuevo frontón municipal en sustitución al actual.*
- l) *Estudiar la posibilidad de aumentar la edificabilidad en las parcelas consolidadas de Kabi alai y Uriberri en el ámbito "Bikamiyota".*

*B.- Referentes al suelo no urbanizable o medio natural.*

- a) *Consolidar el carácter rural o no urbanizable de los terrenos del ámbito Palotas establecido en el planeamiento vigente, descartándose su destino a desarrollos urbanísticos (residenciales...).*
- b) *Incorporar al Plan General las medidas de protección y recuperación de Motondo acordes con su escala y/o campo de intervención.*
- c) *Determinar el régimen urbanístico del suelo no urbanizable y, en ese contexto general, el referente a:*
  - \* *Las edificaciones existentes y su hipotético traslado.*
  - \* *La implantación de usos singulares (hípica, camping, hotel...).*

*2.- Continuar con los trabajos de elaboración y tramitación del nuevo Plan General de Orio y, más en concreto, proceder a la elaboración del proyecto definitivo (documento de aprobación inicial) de dicho Plan."*

El Pleno de este Ayuntamiento queda enterado y a propuesta de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, mediante dictamen emitido en sesión celebrada el día 22 de junio de 2018 y previas las deliberaciones pertinentes y con los votos favorables de los corporativos Zaldúa (EAJ-PNV), Del Hoyo (EAJ-PNV), Campos (EAJ-PNV), Cotado (EAJ-PNV), Bello (EAJ-PNV), Iribar (EHBILDU), Lasa (EHBILDU), Ubegun (EHBILDU) y Priede (PSE-EE-PSOE) en total **NUEVE (9) VOTOS AFIRMATIVOS**, los cuales representan la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación que es de trece miembros; y con los votos en contra de los concejales Iparragirre (ORAIN) y Arruti (ORAIN) y en total **DOS (2) VOTOS NEGATIVOS, ACUERDA:**





ORIOKO UDALA

**APROBAR** los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Orio, en los mismos términos que los transcritos en la parte expositiva del presente acuerdo plenario.

En el turno de explicación de los votos emitidos, toma la palabra el concejal Jose Angel Iparragirre, en nombre y representación de ORAIN, para manifestar que su grupo político no está en contra de los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Orio, si bien han emitido un voto negativo puesto que no están de acuerdo de cómo se han determinado las condiciones de ordenación de los ámbitos “14. Dike” y “Kofradia”, máxime cuando la elaboración del convenio urbanístico se había solicitado desde marzo del presente año y en la fecha presente, a juicio de su grupo político, el citado convenio tenía que haber estado elaborado y aprobado.

Además el concejal Iparragirre manifiesta que dada la situación de urgencia del edificio de la Cofradía, su grupo político defiende la ordenación de los ámbitos “14. Dike” y “Kofradia” a través de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Orio.

A continuación, toma la palabra el concejal Emeterio Iribar, en nombre y representación de EHBILDU, para manifestar que es la última vez que su grupo político vaya a aprobar un documento sin estar redactado o traducido al euskera, al mismo tiempo que procede a la lectura de un escrito que transcrito literalmente dice así:

### **“SERIOTASUN ESKE UDAL GOBERNUARI**

*Ia hiru urte pasatu dira Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren helburuak eta irizpideak onartzeko. Motelago ezin liteke. Helburu eta irizpideen dokumentuari eman diogun baietza ardura kontua da: dokumentu horrek berebiziko garrantzia du Orioko herriaren etorkizunari begira eta, oso berandu badator ere, gure onarpena izango du.*

*Gaur onartu ditugun helburu eta irizpide horiek “paper bustia” besterik ez dira izango, baldin-eta EAJren udal gobernuak jarraitzen badu HAPOn gaia azken hiru urteotako dinamikarekin lantzen.*

*Helburu eta irizpide horien baitan arlo askotako egitasmoak zehaztu eta planifikatu behar dira: ingurumena, eremu urbanoko planak, landa lurra,*



ORIOKUDALA

*azpiegiturak, mugikortasuna... Asko dago egiteko eta ezer gutxi aurreratuta. Udal gobernu eraginkor bati lidergoa eta akordiotara iristeko borondatea exijitu behar zaio, eta horixe da, hain zuzen, EAJko udal gobernu honi ikusten ez dioguna.*

*Azken aldi honetan Kofradia eta Dike eremuko proposamenak izan ditugu mahai gainean. Martxoaren 3an jaso zuen udalak Kofradiatik hidalitako hitzarmen proposamen berri bat, eta hiru hilabete eta erdi pasatu behar izan dute gaiak berekin bilera bat egiteko. Bitartean inolako mesederik egiten ez duten sasi-informazioak zabaldu dituzue: '6 altuerako etxebizitzak... Manhattan...'. Ez zaigu batere serioa iruditzen. Gai honek berehalako premia duela uste dugu eta, beranduenez, uztailean irtenbide bat izatea espero dugu.*

*Motondo, pilotaleku berriaren kokapena, mugikortasuna... proposamen asko daude mahai gainean. Orain artean erakutsi ez duen seriotasuna eskatzen diogu Orioko EAJri hemendik aurrera."*

Por alusiones, toma la palabra el Sr. Alcalde para manifestar su conformidad con la solicitud formulada por el Concejal Emeterio Iribar de que los documentos sometidos a aprobación plenaria estén, cuando menos, redactados en euskera.

Asimismo, el Sr. Alcalde, en cuanto la determinación de las condiciones de ordenación de los ámbitos "14. Dike" y "Kofradia", pone en valor y destaca el estudio de la aprobación de un convenio urbanístico que dé respuesta a las necesidades de la Cofradía de Pescadores de Orio y del propio municipio, al mismo tiempo que recuerda que la tramitación del expediente del Plan General de Ordenación Urbana de Orio, no se circunscribe a la presente legislatura, esto es, en los últimos tres años, sino que el expediente arranca desde la pasada legislatura, esto es, en los últimos 5 años, donde el grupo político EHBILDU ostentaba la Alcaldía.

A continuación toma la palabra la concejala Ana Priede (PSE-EE-PSOE), para manifestar que por fin se han elevado a acuerdo plenario los objetivos y criterios generales para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Orio, si bien constata la demora en la tramitación del expediente de referencia, máxime teniendo en cuenta que en el último año únicamente se ha incluido el estudio de la aprobación de un convenio urbanístico que dé respuesta a las necesidades de la cofradía de pescadores de Orio y del propio municipio, lo cual no



ORIOKUDALA

resulta comprensible. Asimismo, manifiesta la concejala Ana Priede que espera que el convenio urbanístico de referencia esté redactado como máximo para agosto del presente año, puesto que la situación así lo demanda, y manifiesta que está a la espera de que el técnico jurídico municipal emita el informe sobre la modificación puntual del planeamiento general en los ámbitos “14. Dike” y “Kofradia”, a los efectos de que pueda conformar un criterio de aprobación en un sentido u otro.

Por alusiones, toma la palabra el Sr. Alcalde, para matizar que la elaboración y aprobación de los objetivos y criterios generales no llevan un año esperando, máxime teniendo en cuenta que los objetivos relativos a “estudiar y determinar en su caso, las condiciones de ordenación necesarias para la mejora de la movilidad urbana mediante la unión de la calle Erribera con la rotonda de Bikamiyota” y a “estudiar la posibilidad de aumentar la edificabilidad en las parcelas consolidadas de Kabi-Alai y Uriberri en el ámbito Bikamiyota” son de reciente creación.

Finalmente, toma la palabra el concejal Emeterio Iribar (EHBILDU), para solicitar que el Plan General de Ordenación Urbana de Orio sea un documento vivo, y que no admite más demoras en su tramitación.

Siendo las veinte horas de este día, se incorpora a la presente sesión plenaria la concejala Lourdes Salsamendi Goñi, perteneciente al grupo político EAJ-PNV integrante de este Ayuntamiento.

**Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda, expide la presente certificación administrativa de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Villa de Orio a veinte de agosto de dos mil dieciocho.**

**EL ALCALDE,**



**EL SECRETARIO-INTERVENTOR,**







## **ANEXO 2.**

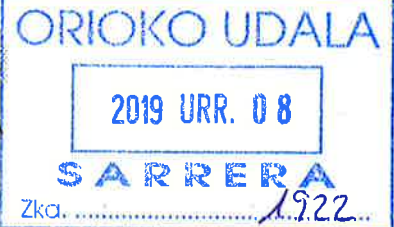
**Copia de la notificación remitida al Ayuntamiento de Orio por el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, relacionada con la determinación del número máximo de viviendas a ordenar en el municipio, de conformidad con las previsiones de las vigentes Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.**





INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
Administrazio eta Lurralde  
Plangintzaren Salburuordetza  
Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri  
Berroneratze Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
Viceconsejería de Administración y  
Planificación Territorial  
Dirección de Planificación Territorial,  
Urbanismo y Regeneración Urbana



**Gaia: LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROEN (LAG) BEHIN BETIKO ONESPENA. ETXEBIZITZEN KUANTIFIKAZIOAREN FITXA.**

**Asunto: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (DOT). FICHA DE CUANTIFICACIÓN RESIDENCIAL.**

Jakinarazten dizuegu uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez behin betiko onartu direla EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG).

Dekretua irailaren 24ko EHAA-n argitaratu zen, eta prozesuari buruzko informazio guztia webgune honetan kontsulta daiteke:

<http://www.euskadi.eus/lurralde-antolamenduaren-gidalerroak-lag/web01-a3lurral/eu/>

Une honetan paperezko argitalpen bat egiten ari gara, eta laster helaraziko zaizue.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerro horietan EAEko udalerrri guztien bizitegi-kuantifikaziorako metodologia bat ezartzen da, aurretik indarrean zegoena indargabetzen duena (4/2016 Dekretua, urtarrilaren 19koa).

Idazki honekin batera doakizue zuen udalerrirako bizitegi-kuantifikazioaren fitxa, LAGetan ezarritako metodologiaren arabera eta dokumentu berean jasotako estatistika-datuarekin.

Adeitasunez,

Les informamos que mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, se han aprobado definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT).

El Decreto ha sido publicado en el BOPV de 24 de septiembre, y toda la información relativa al proceso la pueden consultar en la web:

<http://www.euskadi.eus/directrices-de-ordenacion-territorial-dot/web01-a3lurral/es/>

Se está trabajando en estos momentos en la realización de una publicación en papel, que próximamente se les hará llegar.

En estas Directrices de Ordenación Territorial se establece una metodología para la cuantificación residencial de todos los municipios de la CAPV, que deroga la anteriormente vigente (Decreto 4/2016, de 19 de enero).

Se adjunta al presente escrito la ficha de cuantificación residencial para su municipio, según la metodología establecida por las DOT y con los datos estadísticos recogidos en el mismo documento.

Atentamente,

Vitoria- Gasteiz, 2019ko urriaren 3a

**LURRALDE PLANGINTZA, HIRIGINTZA ETA HIRI BERRONERATZE ZUZENDARIA  
EL DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, URBANISMO Y REGENERACIÓN**

**URBANA**

  
Fdo.: Ignacio DE LA PUERTA RUEDA: Izt  
EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

**UDAL HIRI-PLANGINTZAN AURREIKUSI BEHARKO DEN ETXEBIZITZEN AHALMEN MAXIMOAREN KALKULUA**  
**EAEko Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan ezarritako irizpideen arabera.**

Udalerrria:		Orio	2018-2026 eperako etxebizitzaren beharrak							Etxebizitzaren ahalmen maximoa			
Udalerrriaren biztanleriaren EUSTATen arabera		Bertan dauden etxebizitzak kopurua EUSTATen arabera.	Etxebizitza nagusiak		Bigarren etxebizitzak	Etxebizitza hutsak		Etxebizitzaren beharrak Guztira	Biztanleriaren arabera Harrotze Koefizientea	Etxebizitzaren beharrak bider harrotze koefizientea	Etxe.hutsen berreskurapenaren ondorioz	Etxebizitzak	
			Biztanleriaren aldagaketaren ondorioz	Familia-tamainaren aldagaketaren ondorioz		Etxe.hutsien aldagaketaren ondorioz							
1996	2016	2016	A1	A2	B1	C1	NR	Harrotze Koef.	NRe	C2		Etxebizitzak	
4.266	5.901	2.942	343	141	55	32	571	2,60	1.485	-59		1.426	

**MUGATZAILE GEHIGARRIAK:**

(\*) Beti aurreikusitako daitekeen egoitza-ahalmen minimoa (bertan dauden etxebizitzaren kopuruaren %10a)

(\*\*) Onartutako Egoitza-ahalmen maximoa (Bertan dauden etxebizitzaren kopuruaren %50a)

**CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A PREVER EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL**  
**según los criterios establecidos en las DOT.**

Municipio:		Orio		Necesidades residenciales para el período 2018-2026							Capacidad residencial máxima			
Población del municipio según EUSTAT		Viviendas existentes según EUSTAT en el año		Viviendas principales		Viv.secundarias	Viv. deshabitadas	Necesidades residenciales Totales	Factor de Esponjamiento en función de la población	Necesidades residenciales esponjadas	Reducción por recuperación viv.deshab.	Capacidad residencial Máxima		
				Por variación de la población	Por variación del tamaño familiar									
				1996	2016	A1	A2						B1	C1
4.266	5.901	2.942	343	141	55	32	571	2,60	1.485	-59	1.426			

**LIMITACIONES ADICIONALES:**

(\*) Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)

(\*\*) Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)

**ANEXO 3.**

**Informe-liquidación justificativo del cumplimiento del estándar de vivienda protegida en el Plan General de Ordenación Urbana de 2012.**





## I.- OBJETO DEL INFORME.

El objeto de este informe es el de justificar el grado de cumplimiento de los requisitos y/o estándares urbanísticos referentes a la vivienda protegida establecidos en las disposiciones legales mencionadas en el epígrafe II en el contexto de la ejecución de los desarrollos residenciales promovidos en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de 2012.

Se trata asimismo de justificar el cumplimiento de las previsiones del artículo 14.2 del Decreto 123/2012, en el que se prevé expresamente:

*Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.*

## II.- MARCO NORMATIVO.

El marco normativo regulador de los estándares de vivienda protegida vigentes desde el año 1995 está conformado por, entre otras, las disposiciones y previsiones que se exponen a continuación:

### 1.- Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

En su artículo "2.1" se establecía que:

*Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los municipios con población superior a 7.000 habitantes deberán calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente:*

- *En suelo urbano, el 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución, quedando excluidas las actuaciones asistemáticas a que se refiere el artículo 143 de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 26 de junio de 1992.*
- *En suelo urbanizable programado, para cada uno de los cuatrienios, y en suelo apto para urbanizar, el 65% del total residencial previsto en esta clase de suelo.*

### 2.- Decreto 142/1997, de 17 de junio, de desarrollo de la Ley 17/1994.

En su artículo 2 se establecía que:

- 1.- *En suelo urbano el estándar del 20% del total aprovechamiento residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución, se aplicará sobre el incremento residencial previsto por el planeamiento en edificios de nueva planta, con respecto al aprovechamiento existente.*
- 2.- *A los efectos de la aplicación de la Ley 17/1994, se consideran operaciones integradas de reforma interior, con o sin planeamiento especial, aquellos ámbitos urbanísticos continuos, con una o varias unidades de ejecución, que conlleven una previsión de incremento residencial de la siguiente entidad: - Para municipios con población superior*

*a 50.000 habitantes, cuando el incremento del número de viviendas previsto, sea igual o superior a 100 viviendas o, en defecto de su determinación, a 10.000 m<sup>2</sup> de techo edificable residencial.*

### **3.- Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.**

Algunas de sus previsiones son las siguientes:

#### **A.- Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.**

- 1.- El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.*
- 2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.*
- 3.- En cada sector suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava.*
- 4.- El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución. En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial.*

- 5.- *Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilitadas. Las viviendas resultantes de dicha unidad de ejecución se deberán destinar a viviendas de régimen tasado municipal.*
  - 6.- *Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de la Administración autónoma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea de un número de viviendas de protección pública proporcional a la diferencia de valores entre las viviendas libres de los ámbitos objeto de la transferencia.*
- B.- Artículo 82. Municipios con obligación de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
- 1.- *La obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecida en el artículo 80 se extiende con carácter general a los municipios de más de 3.000 habitantes (...).*
- C.- Disposición transitoria cuarta. Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- 1.- *El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible para todos los planes generales en tramitación, ya sea para su primera formulación, para su revisión o para su modificación, sobre los que no haya recaído aún la aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley.*
  - 2.- *El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible también para todos los planes de ordenación pormenorizada sobre los que aún no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley cuando desarrollen planeamiento general que no estuviera adaptado a la Ley 17/1994 debiéndolo estar.*
  - 3.- *El cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994, y para las modificaciones de esa misma ordenación estructural en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso residencial. Las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.*
  - 4.- *No obstante lo anterior, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación pormenorizada y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años en el caso de planes y de treinta meses en el caso de programas, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta ley.*

- 5.- *En tanto los planes generales y normas subsidiarias no realicen su adaptación a las previsiones de esta ley, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberá realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial*

#### **4.- Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.**

Algunas de sus previsiones son las siguientes:

A.- Artículo 14.- Condiciones legales mínimas para la autorización de transferencias de edificabilidad residencial protegida, así como de su cumplimiento global.

- 1.- *En los términos previstos en el artículo 80 de la Ley 2/2006, y cuando proceda conforme al mismo, el cumplimiento de los estándares de viviendas de protección pública podrá realizarse a través de los siguientes modos:*
- *Por transferencia en el caso de los expedientes de modificación puntual o de revisión parcial de la ordenación estructural.*
  - *Por cumplimiento global en los expedientes de revisión integral de la ordenación estructural.*
- 2.- *Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.*

B.- Artículo 15.- Autorización de las transferencias o del cumplimiento global de la edificabilidad residencial protegida.

- 1.- La autorización de la transferencia o transferencias de edificabilidad residencial protegida, o del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida, por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá ser otorgada por el mismo con posterioridad al acto por el que la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco dictamine el proyecto de ordenación estructural provisionalmente aprobado en el que se propugne la transferencia o el cumplimiento global.
- 2.- A tal objeto, el documento de ordenación estructural provisionalmente aprobado contendrá, en las fichas urbanísticas o normas particulares de las áreas o sectores afectados, la expresa indicación de las transferencias previstas y el modo y emplazamiento en que habrán de cumplirse todo lo cual se mantendrá inalterable en el documento definitivo.
- 3.- A los efectos previstos en el artículo 14.2 de este Decreto, el documento de revisión de la ordenación estructural en el que se pretenda la autorización de la transferencia de edificabilidad residencial protegida, incorporará un informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.

## 5.- Algunas conclusiones.

De conformidad con lo establecido en su artículo 2, el estándar de vivienda protegida regulado en la Ley 17/1994 no era de aplicación preceptiva en Orio dado que este municipio contaba con una población inferior a la mínima, de 7.000 habitantes, prevista para su aplicación.

A su vez, en atención a lo indicado en su artículo 82, el estándar de vivienda protegida regulado en la Ley 2/2006 sí es de aplicación en Orio, dado que este municipio cuenta con una población superior a 3.000 habitantes. Y a los efectos de la aplicación de ese estándar, el propio PGOU-2012 al analizar los ámbitos y desarrollos urbanísticos en los que pudiera ser de aplicación ese estándar prevé expresamente:

*En este momento, en atención a los objetivos de este Plan y dado que Orio cuenta con una población superior a 3.000 habitantes, resulta procedente justificar la adecuación de sus propuestas a las previsiones establecidas en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 en lo referente al estándar de vivienda protegida, teniendo en cuenta a ese respecto y entre otras, el conjunto de las previsiones siguientes:*

- \* Dicho estándar es de aplicación en, por un lado, los ámbitos residenciales clasificados como suelos urbanos no consolidados sujetos a ejecución mediante actuaciones integradas, y, por otro, los ámbitos residenciales clasificados como suelo urbanizable sectorizado (artículo 80 de la Ley).*
- \* La edificabilidad residencial a considerar a esos efectos es la asociada al incremento proyectado en los indicados ámbitos, respecto de la previamente materializada (artículo 80 de la Ley).*
- \* De conformidad con establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley, el referido estándar es de aplicación en los ámbitos antes mencionados que, o bien a la entrada en vigor de dicha Ley no contaban con ordenación pormenorizada inicialmente aprobada, o bien no contaban con planeamiento pormenorizado definitivamente aprobado en el plazo de 2 años contados a partir de la entrada en vigor de la Ley, o bien no contaban con Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado en el plazo de 3 años contados de igual manera.*

*Los ámbitos y/o subámbitos que se mencionan a continuación son, en principio, los que han de ser considerados a esos efectos, y los criterios de intervención en cada de ellos son los que asimismo se indican:*

- \* **Ámbito "1. Casco Histórico".**  
El Plan Especial de Rehabilitación del ámbito "1. Casco Histórico" fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral de 22 de febrero de 2007.  
Este Plan General consolida las previsiones establecidas en dicho Plan Especial en lo referente a ese ámbito, incluidas las relacionadas con la categorización de los suelos, y la determinación de las previsiones reguladoras de los desarrollos residenciales y su vinculación bien a algún régimen de protección, bien al de promoción libre.  
En esas circunstancias se ha de estar a lo establecido en ese Plan Especial.*
- \* **Subámbito "4.1".**  
El referido estándar no es de aplicación en este caso en atención a las dos razones siguientes. Por un lado, cuenta con ordenación pormenorizada inicial y definitivamente aprobada con anterioridad a, respectivamente, la entrada en vigor de la referida Ley, y el transcurso de dos años contados a partir de ese mismo*

*momento. Por otro, cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado (22 de diciembre de 2008) con anterioridad al transcurso de 30 meses contados a partir del referido momento.*

\* Subámbito "4.2".

*Este subámbito se corresponde con una unidad de ejecución delimitada en el marco de las Normas Subsidiarias que se adaptan con este Plan General. Mediante resolución municipal de 1 de diciembre de 2009 fue aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de esa unidad de ejecución.*

*Dado que este Plan General consolida ese Proyecto de Reparcelación, se han de entender igualmente convalidadas las propuestas reguladoras de los desarrollos residenciales previstas en ese subámbito, en los términos y condiciones establecidos en ese Proyecto.*

\* Ámbito "8. Munto".

*El referido estándar no es de aplicación en este caso en atención a las dos razones siguientes. Por un lado, cuenta con ordenación pormenorizada inicial y definitivamente aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de la referida Ley. Por otro, cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado (24 de junio de 2008) con anterioridad al transcurso de 30 meses contados a partir del referido momento.*

\* Ámbito "14. Dike".

*El referido estándar no es de aplicación en este caso en atención a las dos razones siguientes. Por un lado, cuenta con ordenación pormenorizada inicial y definitivamente aprobada con anterioridad a la entrada en vigor de la referida Ley. Por otro, cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora definitivamente aprobado (17 de marzo de 2009) con anterioridad al transcurso de 30 meses contados a partir del referido momento.*

*Por lo tanto, en atención a las razones expuestas, se consolidan las previsiones reguladoras del régimen jurídico de las viviendas proyectadas en todos esos casos, en las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la formulación de este Plan General, y que ahora se consolida.*

En ese contexto, las previsiones de ordenación de viviendas de protección pública planteadas en el PGOU-2012 son las siguientes:

\* Ámbito "8. Munto".

Se prevé la vinculación del 20% del desarrollo residencial proyectado al régimen de la vivienda protegida. Cabe considerar, en todo caso, que esa previsión es el resultado de la decisión (voluntaria) adoptada por el Ayuntamiento de aplicar en el ámbito el estándar de vivienda protegida de la Ley 17/1994.

\* Ámbito "10. Hondartza".

Se prevé la vinculación al régimen de la vivienda de protección oficial (VPO) y de la vivienda tasada de una edificabilidad 2.415 m<sup>2</sup>(t) y 3.369 m<sup>2</sup>(t).

Esas previsiones tenían su origen en el Plan Parcial promovido en el ámbito y aprobado mediante resolución de 17 de noviembre de 1998.



\* **Ámbito "13. Dike".**

Se prevé la vinculación del 20% del desarrollo residencial proyectado al régimen de las viviendas protegidas, equivalente a 2.773 m<sup>2</sup>(t). Cabe considerar, en todo caso, que esa previsión es el resultado de la decisión (voluntaria) adoptada por el Ayuntamiento de aplicar en el ámbito el estándar de vivienda protegida de la Ley 17/1994.

A lo anterior cabe añadir que en el PGOU-2012 no hay previsión alguna de cumplimiento global o transferencia de edificabilidad residencial a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida.

### **III.- EL CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PGOU-2012.**

#### **1.- Introducción**

La consecución del objetivo de este informe justifica la evaluación diferenciada de los distintos tipos de desarrollos residenciales que se exponen a continuación:

A.- **Desarrollos residenciales previstos en el PGOU-2012 y ya ejecutados sujetos al estándar de vivienda protegida previstos en la Ley 17/1994.**

A esos efectos, se consideran ejecutados tanto los que ya lo están materialmente como aquellos otros que, aún sin estarlo, han sido objeto de la correspondiente licencia municipal de construcción.

B.- **Desarrollos residenciales con vivienda protegida previstos en el PGOU-2012 y ya ejecutados, no sujetos al estándar de vivienda protegida.**

C.- **Desarrollos residenciales con vivienda protegida previstos en el PGOU-2012 y pendientes de ejecución.**

#### **2.- Los desarrollos residenciales previstos en el PGOU-2012 y ya ejecutados, sujetos al estándar de vivienda protegida de la Ley 17/1994.**

El único desarrollo residencial que responde a esos condicionantes es el previsto en el ámbito "8. Munto", en el que se plantea la vinculación del 20% de la edificabilidad residencial proyectada al régimen de las viviendas protegidas. Ese porcentaje equivale a 4.273,60 m<sup>2</sup>(t).

La parcela residencial afectada por esa previsión es la incluida en el subámbito "8.1. Munto.P-2" delimitado en este Plan.

La edificación prevista en esa parcela cuenta con licencia municipal de construcción concedida mediante resolución municipal de 13 de julio de 2021.

Cabe considerar, por lo tanto, que esa edificabilidad y el estándar de vivienda protegida vinculado a ella ya están ejecutados.

#### **3.- Los desarrollos residenciales con vivienda protegida previstos en el PGOU-2012 y ya ejecutados, no sujetos al estándar de vivienda protegida.**

El único desarrollo residencial que responde a esos condicionantes es el previsto en el ámbito "10. Hondartza", en el que, conforme a lo indicado, se plantea la vinculación al régimen de la



vivienda de protección oficial (VPO) y de la vivienda tasada de una edificabilidad 2.415 m<sup>2</sup>(t) y 3.369 m<sup>2</sup>(t).

Es, en todo caso, una previsión / decisión que no está vinculada al cumplimiento de estándar urbanístico alguno (ni de la Ley 17/1994, ni de la Ley 2/2006).

En todo caso, dicha edificabilidad residencial protegida está ejecutada en los términos planteados.

#### **4.- Los desarrollos residenciales con vivienda protegida previstos en el PGOU-2012 y pendientes de ejecución.**

Es el supuesto del desarrollo residencial previsto en el ámbito "13. Dike", objeto de la Modificación del PGOU-2012 referida al conjunto territorial formado por ese ámbito y el subámbito "1.1. Kofradía", en tramitación y pendiente de aprobación definitiva. Dicho desarrollo responde a los condicionantes siguientes:

##### **A.- Previsiones del PGOU-2012.**

Se prevé la vinculación del 20% del desarrollo residencial proyectado al régimen de las viviendas protegidas, equivalente a 2.773 m<sup>2</sup>(t) y 24 viviendas.

##### **B.- Previsiones de la Modificación del PGOU-2012 referida al subámbito "1.1. Kofradia" y al ámbito "13. Dike"**

El desarrollo residencial previsto responde a los parámetros siguientes:

* Edificabilidad vinculada a vivienda de protección social (VPO):	3.896 m <sup>2</sup> (t).
* Edificabilidad vinculada a vivienda tasada:	1.514 m <sup>2</sup> (t).
* Edificabilidad de promoción libre:	18.589 m <sup>2</sup> (t).
* Total:	24.000 m <sup>2</sup> (t).

##### **C.- Los desarrollos residenciales previstos en esa Modificación del PGOU-2012 justifican las consideraciones siguientes:**

- \* La edificabilidad de 3.896 m<sup>2</sup>(t) vinculada a vivienda de protección social (VPO) incluye los 2.773 m<sup>2</sup>(t) destinados a ese régimen por el PGOU-2012.
- \* La edificabilidad residencial restante vinculada a vivienda de protección social (VPO) y a vivienda tasada responde al objetivo de cumplir con el estándar de vivienda protegida previsto en la Ley 2/2006, referido al incremento de edificabilidad residencial planteado por encima del proyectado en el propio PGOU-2012.

#### **IV.- CONCLUSIONES.**

En atención a lo expuesto en los epígrafes anteriores cabe concluir:

- 1.- Los desarrollos residenciales del PGOU-2012 ya ejecutados han cumplido los estándares de vivienda protegida establecidos, en principio, por la Ley 17/1994 y el Decreto 142/1997 y, más adelante, por la Ley 2/2006. Es, en concreto, el previsto en el ámbito "8. Munto".
- 2.- El desarrollo residencial previsto en el conjunto formado por el subámbito "1.1. Kofradia" y al ámbito "13. Dike" cumple los estándares previstos en las Leyes 17/1994 y 2/2006 en los términos indicados en el apartado 4 del epígrafe III.

En consecuencia, a efectos de lo establecido en el artículo "14.2" del Decreto 123/2012, no hay saldo pendiente de vivienda protegida que deba ser adicionado al estándar a cumplir por los nuevos desarrollos residenciales previstos en la revisión integral del citado PGOU de 2012.

Además, en relación con las previsiones de ese artículo 14.2 cabe apuntar que en el PGOU-2012 no hay previsión alguna de cumplimiento global o transferencia de edificabilidad residencial a los efectos del cumplimiento del estándar de vivienda protegida.

Donostia / San Sebastián, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo



#### **ANEXO 4. GRÁFICOS.**

- 1.- Alzado de los ámbitos "5. Aramendi Toki-Alai", "13. Dike" y "14. Arocena". Estado actual y propuestas de ordenación.**
- 2.- Alzado de los ámbitos "1. Casco Histórico", "3. Ensanche" y "11. Kaia". Estado actual y propuestas de ordenación.**
- 3.- Alzado de los ámbitos "6. Erribera" y "9. Azkue". Estado actual y propuestas de ordenación.**





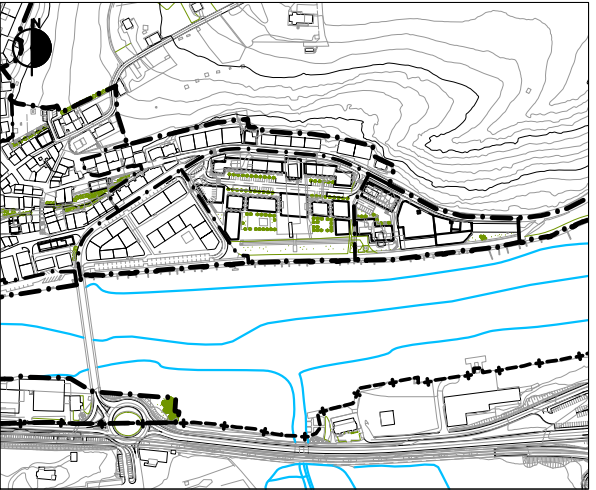
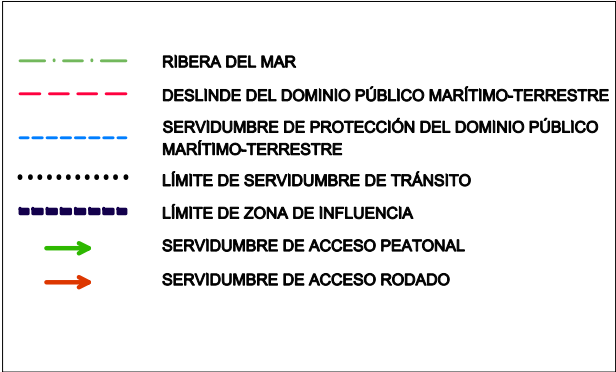
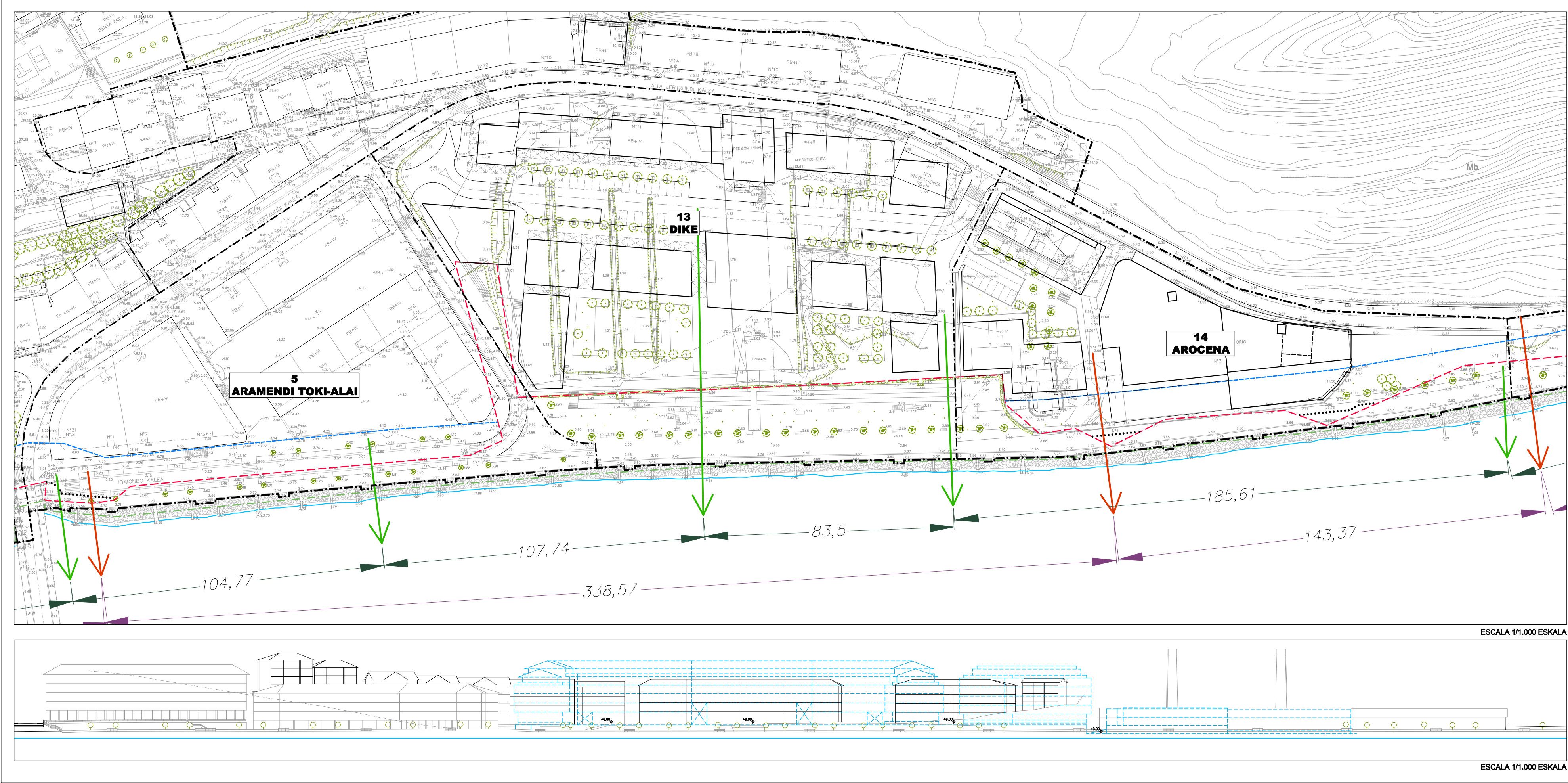
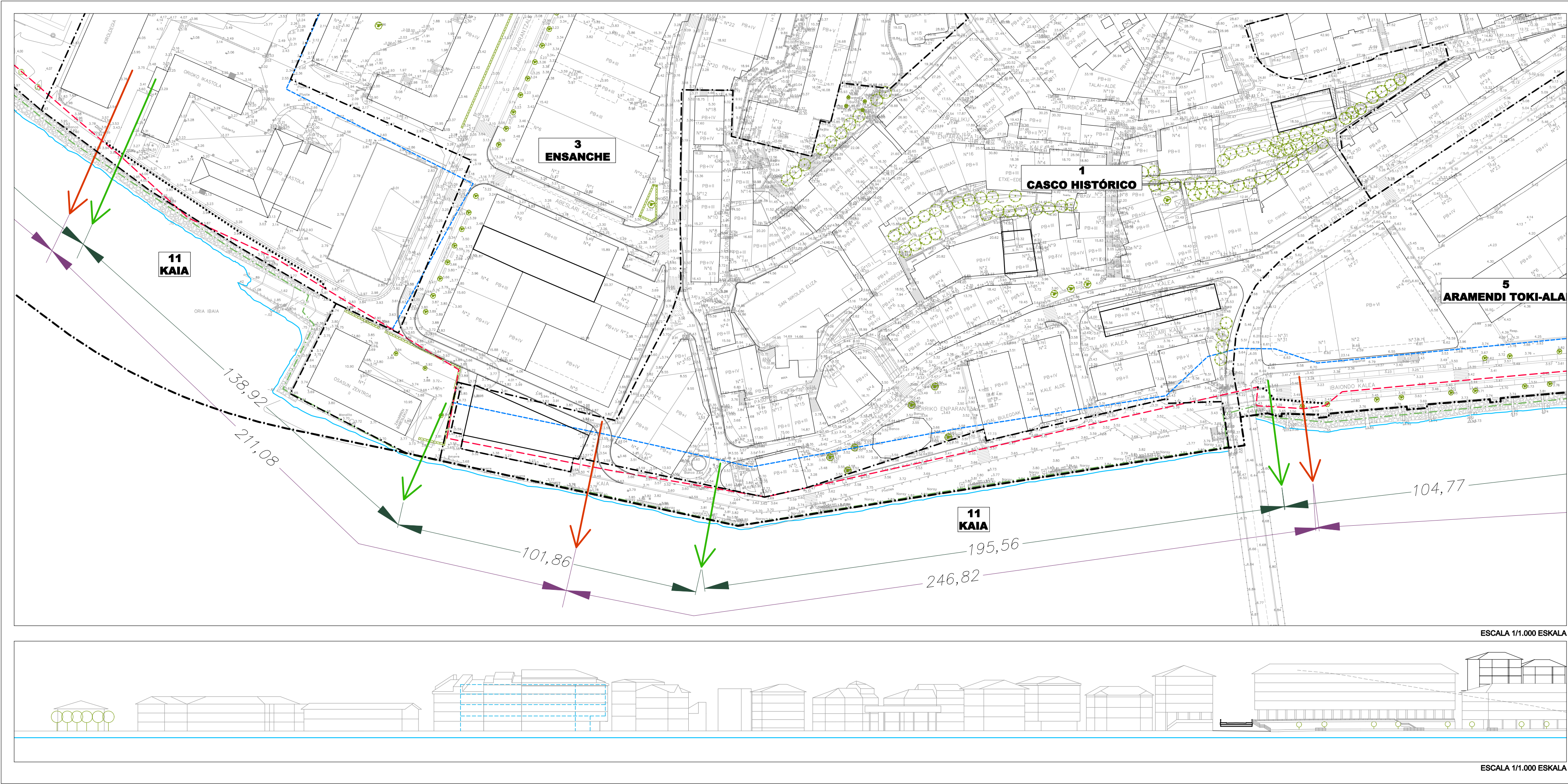


GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
ALZADO DE LOS ÁMBITOS "5. ARAMENDI TOKI ALAI", "13. DIKE" Y  
"14. AROCENA". ESTADO ACTUAL Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN







- RIBERA DEL MAR
- - - DESLINDE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- - - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- ..... LÍMITE DE SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO
- - - LÍMITE DE ZONA DE INFLUENCIA
- SERVIDUMBRE DE ACCESO PEATONAL
- SERVIDUMBRE DE ACCESO RODADO

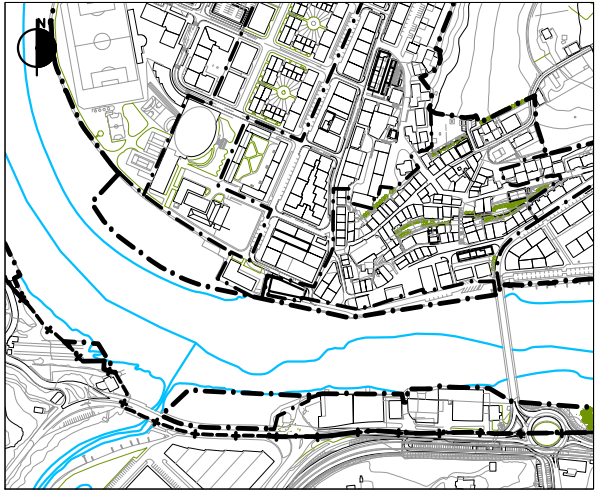
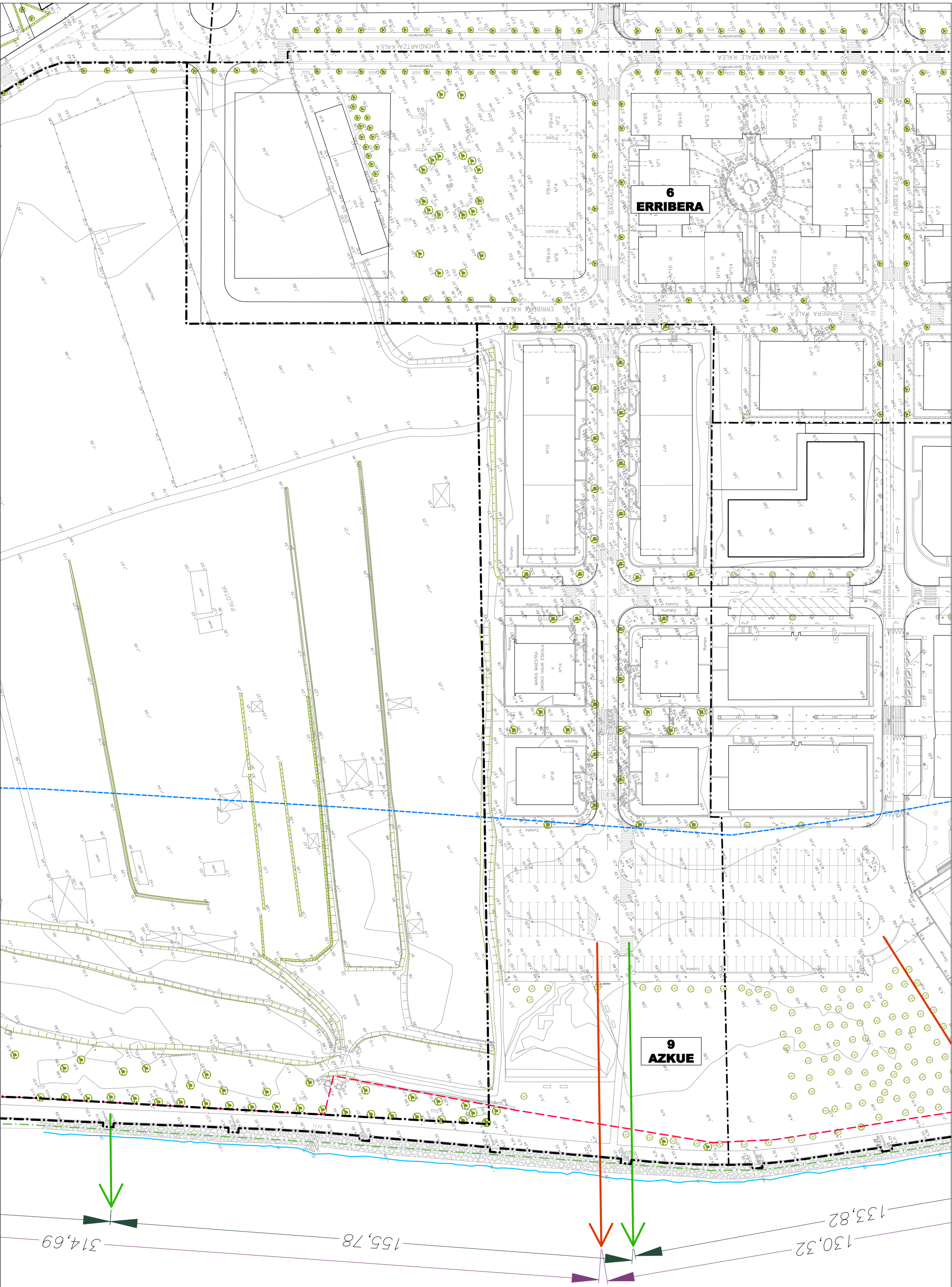


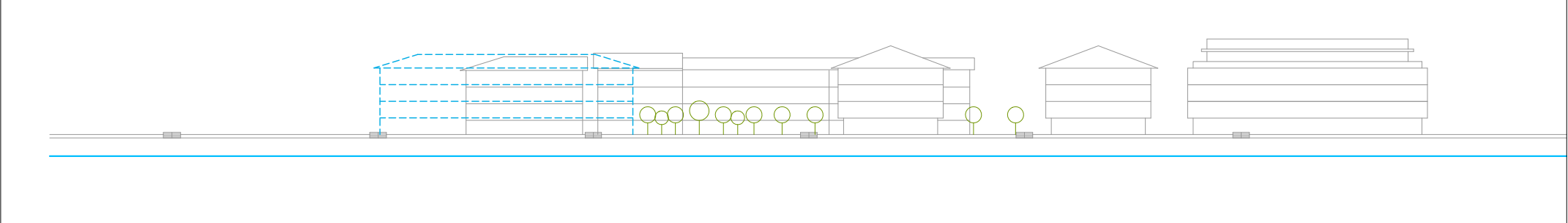
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ALZADO DE LOS ÁMBITOS "1. CASCO HISTÓRICO", "3. ENSANCHE"  
Y "11. KAIA". ESTADO ACTUAL Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN







ESCALA 1/1.000 ESKALA



ESCALA 1/1.000 ESKALA

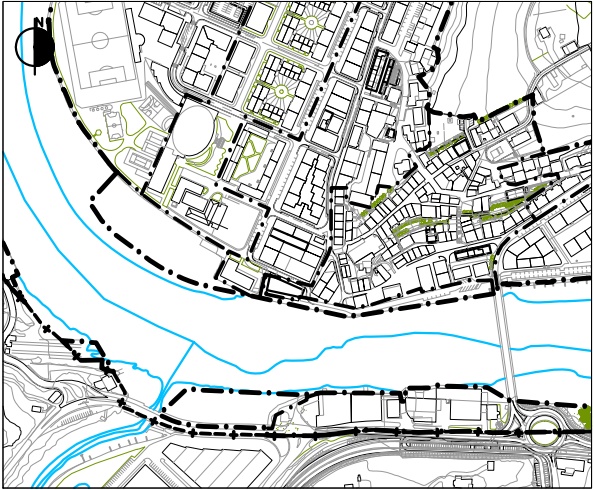
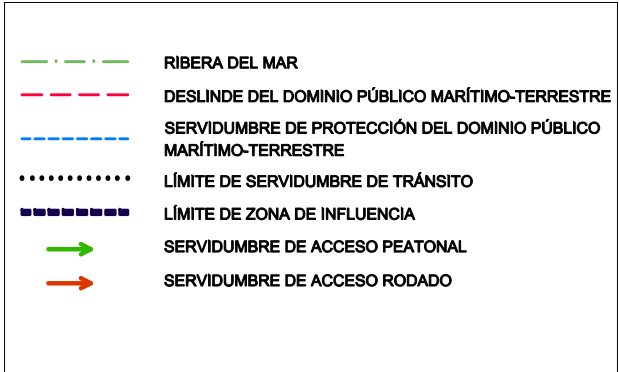


GRÁFICO 3. GRAFIKOA  
ALZADO DE LOS ÁMBITOS "6. ERRIBERA" Y "9. AZKUE".  
ESTADO ACTUAL Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN



## **ANEXOS 5.**

### **Cuadros.**

- 5.1.- Relación de los ámbitos urbanísticos del Plan General.**
- 5.2.- Relación de los subámbitos urbanísticos del Plan General.**
- 5.3.- Clasificación urbanística.**
- 5.4.- Zonificación global:**
  - 1.- Zonificación global (suelo urbano + suelo urbanizable).**
  - 2.- Zonificación global (suelo no urbanizable).**
- 5.5.- Edificabilidad ponderada.**
- 5.6.- Los estándares de la red de sistemas locales y su aplicación en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.**



**Anexo 5.1.**  
**Relación de los ámbitos urbanísticos del Plan General.**





ÁMBITO URBANÍSTICO	SUPERFICIE (m²)
1.Casco Histórico	36.488
2. Mutiozabal	14.791
3. Ensanche	56.364
4. Aita Lertxundi	11.441
5. Aramendi Toki-Alai	12.835
6. Erribera	41.377
7. Bikamiota	37.506
8. Munto	42.926
9. Azkue	19.005
10. Hondartza	145.609
11. Kaia	158.511
12. Txurruka	17.951
13. Dike	20.169
14. Arocena	10.468
15. Anibarko Portua	30.990
16. Orzaika	27.599
17. Botaleku	21.414
18. Aizperro	48.944
<b>TOTAL</b>	<b>754.388</b>
<b>TOTAL TM.</b>	<b>9.931.121</b>



**Anexo 5.2.**  
**Relación de los subámbitos urbanísticos del Plan General.**



ÁMBITO URBANÍSTICO	SUBÁMBITO URBANÍSTICO	
	Denominación	Superficie (m²)
1. Casco Histórico	1.1. Kofradía	794
	1.2. Sotoak	298
2. Mutiozabal	2.1. Aita Lertxundi 48-50	4.324
3. Ensanche	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	1.961
	3.2. Kaia kalea 5	1.026
	3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	402
	3.4. Arrantzale kalea. Solar 2	222
4. Aita Lertxundi	4.1. Aita Lertxundi 16	332
5. Aramendi Toki-Alai		
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	3.344
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alay / Uri berri	4.320
8. Munto	8.1. Munto. P.2	2.076
9. Azkue		
10. Hondartza	10.1. Antilla	2.052
11. Kaia		
12. Txurruka		
13. Dike		
14. Arocena	14.1. Arocena Cerámica	9.965
15. Anibarko Portua	15.1. Anibarko Portua 37	158
16. Ortzaiika		
17. Botaleku		
18. Aizperro		
<b>TOTAL</b>		<b>31.274</b>





**Anexo 5.3.**  
**Clasificación urbanística.**



CLASE SUELO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -	% MUNICIPIO
Suelo Urbano	705.444	7,10
Suelo Urbanizable	48.944	0,49
Suelo No Urbanizable	9.176.733	92,40
<b>TOTAL TM.</b>	<b>9.931.121</b>	<b>100,00</b>

Suelo urbano + Suelo urbanizable                      754.388                      7,60

PGOU - 2012		
CLASE SUELO	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -	% MUNICIPIO
Suelo Urbano	659.450	6,64
Suelo Urbanizable	91.616	0,92
Suelo No Urbanizable	9.179.718	92,44
<b>TOTAL</b>	<b>9.930.784</b>	<b>100,00</b>



**Anexo 5.4.1.**  
**Zonificación global (suelo urbano + suelo urbanizable).**



TIPOLOGÍA ZONAS GLOBALES		SUPERFICIE -m²-	TOTAL -m²(s)-	% SNU
<b>C</b>	<b>Redes de comunicación y transporte (SG)</b>		175.527	1,91 %
C.1.	Red viaria (SG)			
C.1.1.	Red viaria (SG) (Existente en DPMT)	5.625		
C.1.2.	Red viaria (SG) (Propuesta en DPMT)	5.823		
C.1.3.	Red viaria (SG)	164.079		
<b>D.</b>	<b>Espacios libres (SG)</b>		68.020	0,74 %
D.2.	Espacios libres rurales (SG)	9.403		
D.3.	Playas y zonas de litoral (SG) (DPMT)	58.617		
<b>E.</b>	<b>Equipamiento comunitario (SG)</b>	7.348	7.348	0,08 %
<b>F.</b>	<b>Infraestructuras servicios urbanos (SG)</b>	2.983	2.983	0,03 %
<b>G.</b>	<b>Zonas rurales</b>		8.922.855	97,23 %
G.1.	Protección especial			
G.1.1.	Protección especial estricta (PTS Litoral)			
G.1.1.1.	Protección especial estricta (PTS Litoral -DPMT)	180.920		
G.1.1.2.	Protección especial estricta (PTS Litoral)	861.884		
G.1.2.	Protección especial compatible (PTS Litoral)			
G.1.2.1.	Protección especial compatible (PTS Litoral -DPMT)	2.385		
G.1.2.2.	Protección especial compatible (PTS Litoral)	7.523		
G.1.3.	Protección especial. Vegetación de interés			
G.1.3.1.	Protección especial. Vegetación de interés (DPMT)	625		
G.1.3.2.	Protección especial. Vegetación de interés	1.199.974		
G.2.	Mejora ambiental			
G.2.1.	Mejora ambiental (DPMT)	27.524		
G.2.2.	Mejora ambiental	1.267.572		
G.3.	Forestal	1.580.612		
G.4.	Agroganadera y campiña			
G.4.1.1.	Alto valor estratégico (DPMT)	417		
G.4.1.2.	Alto valor estratégico.	492.521		
G.4.2.	Paisaje rural de transición	2.204.340		
G.5.	Protección de aguas superficiales			
G.5.1.	Protección de aguas superficiales (DPMT)	795.063		
G.5.2.	Protección de aguas superficiales	301.495		
<b>TOTAL</b>		<b>9.176.733</b>	<b>9.176.733</b>	<b>100%</b>





**Anexo 5.4.2.**  
**Zonificación global (suelo no urbanizable).**



ÁMBITOS URBANÍSTICOS	SUPERFICIE -m²(s)-	A	B	C.1.1	C.1.2	C.1.3	C.2	D.1.1	D.1.2	D.1.3	E		F	TOTAL
		Residencial	Actividades Económicas	Red viaria (SG)			Zona Portuaria	Espacios libres urbanos (SG)			Equipamiento (SG)		Infraestructuras (SG)	
				Existente DPMT	Propuesto DPMT	Resto		Existente DPMT	Propuesto DPMT	Resto	Existente DPMT	Resto		
1.Casco Histórico	36.488	34.922		107		266	175		-			1.018		36.488
2. Mutiozabal	14.791	10.877		1.295		2.619								14.791
3. Ensanche	56.364	54.424							842		865	233		56.364
4. Aita Lertxundi	11.441	10.098				1.343								11.441
5. Aramendi Toki-Alai	12.835	10.370		53		642		1.770						12.835
6. Erribera	41.377	26.601						321		5.238		9.217		41.377
7. Bikamiota	37.506	35.375								1.831		300		37.506
8. Munto	42.926	34.339						2.167		3.775		2.645		42.926
9. Azkue	19.005	13.322						2.426		3.257				19.005
10. Hondartza	145.609	97.061				3.256		24		38.750		6.518		145.609
11. Kaia	158.511					4.495	154.016							158.511
12. Txurruka	17.951							13.977		3.974				17.951
13. Dike	20.169	15.699				830		3.640						20.169
14. Arocena	10.468	7.272				803		603	1.217	573				10.468
15. Anibarko Portua	30.990	17.942				2.196		1.329		9.523				30.990
16. Orzaika	27.599		22.840	33		1.744			1.024	1.958				27.599
17. Botaleku	21.414		21.414											21.414
18. Aizperro	48.944		48.944											48.944
TOTAL	754.388	368.302	93.198	1.488	-	18.194	154.191	26.257	3.083	68.879	865	19.931		754.388



**Anexo 5.5.**  
**Edificabilidad ponderada.**





ÁMBITOS / SUBÁMBITOS URBANÍSTICOS	USO	VRS	COEFICIENTE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD EXISTENTE -m²(t)-		EDIFICABILIDAD PREVISTA -m²(t)-		DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD -m²(tp)-					EDIFICABILIDAD INCREMENTO. ESTÁNDARES LOCALES [m²(t)]	Valor económico derechos propiedad (€)
				Urbanística	Ponderada	Urbanística	Ponderada	Patrimonializada propiedad	Total Incremento	Incremento		Total propiedad		
			282,49							85% Propiedad	15% Ayto.			
1.1. Kofradia + 13. Dike	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00			3.898	3.898							
	Vivienda tasada	576,91	2,04			1.514	3.092							
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32	2.715	9.004	18.588	61.646							
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59											
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51			3.000	4.541							
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05											
	Uso industrial	293,55	1,04											
	Equipamiento privado.	159,55	0,56			500	282							
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			2.715	9.004	27.500	73.459	0	73.459	62.440	11.019	62.440	24.785	17.638.621
1.2. Sotoak + 2.1. Aita Lertxundi 48-50	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00			1.000	1.000							
	Vivienda tasada	576,91	2,04			1.000	2.042							
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32			3.000	9.949							
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59											
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51			300	454							
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05											
	Uso industrial	293,55	1,04	7.629	7.928									
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			7.629	7.928	5.300	13.446	7.928	5.518	4.690	828	12.618	-2.329	3.564.428
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00											
	Vivienda tasada	576,91	2,04											
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32											
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59											
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51			231	350							
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05											
	Uso industrial	293,55	1,04											
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			0	0	231	350	0	350	297	52	297	231	83.950
3.4. Arrantzale kalea. Solar 2	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00											
	Vivienda tasada	576,91	2,04											
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32			861	2.855							
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59											
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51			222	336							
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05											
	Uso industrial	293,55	1,04											
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			0	0	1.083	3.191	0	3.191	2.713	479	2.713	1.083	766.318
7.1. Kabi-alay / Uri berri	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00											
	Vivienda tasada	576,91	2,04											
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32											
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59			975	2.524							
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51											
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05											
	Uso industrial	293,55	1,04											
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			0	0	975	2.524	0	2.524	2.146	379	2.146	975	606.171
10.1. Antilla	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00											
	Vivienda tasada	576,91	2,04											
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32											
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59											
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51											
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05			560	590							
	Uso industrial	293,55	1,04											
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			0	0	560	590	0	590	501	88	501	560	141.602
14.1. Arocena Cerámica	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00											
	Vivienda tasada	576,91	2,04			990	2.022							
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32			6.270	20.794							
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59			1.800	4.661							
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51			150	227							
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05			1.088	1.146							
	Uso industrial	293,55	1,04	8.497	8.830									
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			8.497	8.830	10.298	28.849	8.830	20.020	17.017	3.003	25.846	1.801	7.301.309
15.1. Anibarko Portua 37	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00											
	Vivienda tasada	576,91	2,04											
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32			290	962							
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59											
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51											
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05	290	305									
	Uso industrial	293,55	1,04											
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	Anexo (viv. tasada)	58,78	0,21											
	Anexo (libre)	129,23	0,46											
	TOTAL			290	305	290	962	305	656	558	98	863	0	243.876
17. Botaleku	Vivienda social (VPO)	282,49	1,00											
	Vivienda tasada	576,91	2,04											
	Viv. promoción libre (a.2)	936,86	3,32											
	Viv. promoción libre (a.3)	731,43	2,59											
	Terciario-comercial (PB)	427,55	1,51											
	Terciario (edificio exento)	297,48	1,05											
	Uso industrial	293,55	1,04	3.150	3.273	8.000	8.313							
	Equipamiento privado.	159,55	0,56											
	Anexo (viv. social)	49,45	0,18											
	</													



**Anexo 5.6.**  
**Los estándares de la red de sistemas locales y su aplicación**  
**en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos**



