

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

Documento de aprobación inicial. 2022.

## **Documento “1. MEMORIA”.**

**“1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA, Y DE LA ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE”.**



## **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”**



<u>INDICE</u>	Pag.
I.- Objeto de este documento. ....	1
II.- Adecuación del Plan General al planeamiento territorial vigente.....	1
III.- Adecuación del Plan General a los límites reguladores de la edificabilidad urbanística mínima y máxima. ....	12



## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Este documento se elabora de conformidad con lo establecido en el artículo "31.1.g" del Decreto de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, con el fin de dar respuesta a los dos objetivos que se exponen a continuación.

El primero de ellos es el de justificar la adecuación de las propuestas de este Plan a las previsiones del planeamiento territorial vigente.

A su vez, el segundo objetivo es el de justificar el cumplimiento de los límites reguladores de la edificabilidad máxima y mínima establecidos en los artículos 77 de la citada Ley y 15 del mencionado Decreto.

## II.- ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

### 1.- Relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes.

La relación de los instrumentos de planeamiento territorial vigentes, a los que se ha de adaptar este proyecto, es la siguiente:

- \* Directrices de Ordenación del Territorio (AD: 30-VII-2019).
- \* 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).

### 2.- Justificación de la adaptación del proyecto a los citados instrumentos de ordenación territorial vigentes.

#### 2.1.- Las Directrices de Ordenación del Territorio.

Las DOT vigentes fueron aprobadas definitivamente mediante Decreto de 30 de julio de 2019, como resultado de la revisión de las aprobadas, a su vez, el año 1997. Al tiempo de indicar que sus directrices vinculan a las Administraciones Públicas y a los particulares, contienen, entre otras, las siguientes previsiones generales:

- \* Los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales vigentes en la actualidad se han de adaptar a las DOT en el plazo de ocho años. Dichos planes continúan vigentes en tanto no se produzca su adaptación.
- \* Los Planes Generales vigentes se han de adaptar a las DOT en el plazo de ocho años. La adaptación del planeamiento general en tramitación que cuente con aprobación inicial a la entrada en vigor de las DOT no es obligatoria.

En ese contexto, este Plan General y sus propuestas se adecuan a las DOT en lo referente, entre otras, a las siguientes cuestiones:

- \* La categorización o zonificación global del suelo no urbanizable y la determinación del régimen urbanístico de las zonas ordenadas.

Así, los terrenos clasificados de esa manera se incluyen en las categorías de ordenación reguladas en los planes territoriales vigentes, complementadas con la red de sistemas generales que Orio necesita para asegurar su racionalidad y coherencia estructural/territorial y dar respuesta a los objetivos propios de esa red. En atención a las razones expuestas en el propio Plan, en distintas ocasiones se superponen dos categorías o zonas globales (sistema general de parque rural con zona de protección especial o zona de alto valor estratégico; etc.).

Además, algunos de esos sistemas generales tienen su origen en los planes territoriales sectoriales vigentes en distintas materias (red viaria...).

Complementariamente, se prohíbe la construcción, en suelo no urbanizable, de nuevas viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a explotaciones agrarias.

- \* El régimen de usos establecido para las distintas categorías o zonas globales rurales, de conformidad con la matriz de usos contenida en las DOT (artículo 3 de sus Normas de Aplicación), complementada en los términos justificados por la ordenación de los sistemas generales (espacios libres rurales, red viaria, infraestructuras de servicios, equipamientos...) previstos en el Plan General y acordes con las previsiones de las DOT.
- \* Las directrices en materia de regeneración urbana (art. 10 de las Normas de Aplicación) en la medida en que las propuestas de carácter urbano inciden (con salvedades puntuales) en el medio urbano actual y conllevan su regeneración y recualificación.
- \* Las directrices en materia de suelos de actividades económicas y de equipamientos comerciales establecidas en el art. 12 de las Normas de Aplicación.
- \* Las directrices en materia de cuantificación residencial. Así, de conformidad con la metodología establecida en las DOT y lo indicado a ese respecto por la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana del Gobierno Vasco (en el Anexo 2 del documento "1.1. Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución" de este Plan se incluye una copia de la notificación remitida por el Gobierno Vasco) el número máximo de viviendas posible en Orio es de 1.426 viviendas.

Esa cantidad es considerablemente superior a las 498 viviendas nuevas o de incremento previstas en este Plan.

Es más, de todas esas viviendas y dado que conforme a lo establecido en las DOT no computan en ese contexto las viviendas y/o la edificabilidad residencial sujetas a



actuaciones de dotación, las únicas a considerar son las mencionadas en el siguiente cuadro.

ÁMBITO / SUBÁMBITO URBANÍSTICO	Nº DE VIVIENDAS
1.1. Kofradía + 13. Dike	252
<b>TOTAL</b>	<b>252</b>

Las restantes 246 viviendas no son computables a ese respecto dado que se prevé su ejecución mediante actuaciones de dotación.

- \* Además:
  - Se da continuidad a los procesos de renovación desarrollados en distintas partes del medio urbano de Orio (Casco Histórico, Mutiozabal, Ensanche, Dike, Arocena...).
  - Se incentivan los modos de movilidad sostenible (incluidos el peatonal y el ciclista) como elementos esenciales de la movilidad y la comunicación tanto interna (intramunicipal) como externa.
- \* Las previsiones reguladoras de los espacios libres urbanos (generales y locales), de los espacios libres rurales, del suelo no urbanizable y de la vegetación incluidas en este Plan son acordes con las directrices vinculadas a la infraestructura verde y a los servicios de los ecosistemas planteada en las DOT (art. 4 de las Normas de Aplicación, etc.).

## 2.2.- El Plan Territorial Parcial de Urola-Costa (Zarautz-Azpeitia).

### A.- Determinaciones del PTP.

Aprobado definitivamente mediante Decreto de 11 de febrero de 2006, el PTP contiene, entre otras, las previsiones siguientes:

- \* Consolidación del núcleo urbano situado en la desembocadura del río Oria.
- \* Potenciación de un sector turístico más desarrollado que supere la problemática de la estacionalidad apoyándose en la diversidad del área y en la oferta dotacional, cultural y ambiental previstos.
- \* Puesta en valor de la muy alta calidad ambiental del territorio. El interés naturalístico de la costa, protagonizada por acantilados, playas y rías (...) constituye un activo a preservar y poner adecuadamente en valor.
- \* Adecuación de la ordenación del suelo no urbanizable a las categorías previstas en las citadas D.O.T., diferenciando:
  - Zonas de Especial Protección: los arroyos de Mendizorrotz (margen izquierda de la regata Arkumetegi perteneciente al término municipal de Orio); el embalse del arroyo de Saikola (embalse de Aginaga-Orio); enclaves de marisma en la ría del Oria; el acantilado costero y la playa de Itsaspe; los ecosistemas climáticos fluviales de aliseda cantábrica, los encinares y los humedales interiores.

- Áreas de interés agrario.  
Se corresponden con los suelos con mayor capacidad agrológica del municipio, asociados a los entornos de San Martín, Marierrota-Salmaristi y Usurramendi.
  - Áreas de Interés hidrológico  
Se corresponden con las zonas de dominio público hidráulico, dominio público marítimo-terrestre, las aguas superficiales (ríos, arroyos, embalses y sus correspondientes zonas de protección), las aguas subterráneas (en Orio el dominio hidrogeológico cuaternario, que se corresponde mayoritariamente con los depósitos que conforman la llanura de inundación del río Oria y parte del dominio hidrogeológico costero, coincidente con la existencia de áreas de descarga).
  - Áreas de vocación forestal-ganadera  
Son las mayoritarias en el término municipal de Orio, indicándose en el PTP la conveniencia de, con el fin de proteger el suelo, orientarlas al uso forestal, especialmente los suelos con fuertes pendientes y/o con problemas erosivos y de inestabilidad de laderas.
- \* En materia de comunicaciones se plantea:
- La necesidad de ejecutar la variante de Orio (N-634), a partir del enlace con la A-8 en Txanka.
  - La eliminación del paso a nivel ferroviario de Aia-Orio, y la remodelación de la estación de Orio.
  - La implantación de una red de itinerarios no motorizados entre los que se encuentra uno que recorra las lomas costeras desde Kukuarri e Igeldo hasta Punta Endata y Deba al oeste, atravesando el casco urbano de Orio.
  - Adicionalmente se proyecta la implantación o la mejora del paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría del Oria, desde Txanka hasta la playa.
- \* En materia de equipamientos: creación de un museo del remo; consolidación de las instalaciones deportivas; consolidación de las playas recreativas existentes en el litoral costero, complementadas con las correspondientes dotaciones, incluidos campamentos de turismo; el desarrollo del puerto deportivo, compatibilizando su desarrollo con la implantación de desarrollos terciarios.
- \* La oferta residencial referente al municipio de Orio en el horizonte 2002-2018 se fija en:
- Dimensionamiento mínimo: 800 viviendas.
  - Dimensionamiento máximo: 1.000 viviendas.
- \* No se propone la ordenación de suelos industriales en el municipio, planteándose incluso el desalojo de algunos existentes, en atención al alcance de las iniciativas alternativas propuestas en el modelo territorial.  
Se prevé alternativamente el desarrollo de actividades terciarias preferentemente relacionadas con la playa, el puerto deportivo, el ocio y el turismo.  
En esta línea el PTP define a Orio como municipio de bajo desarrollo de suelo de actividades económicas industriales y asimiladas, para los que no prevé desarrollar la ampliación de los polígonos industriales preexistentes.  
Por otro lado, se considera a Orio como municipio de interés preferente para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a las actividades económicas comerciales y turísticas.

- \* El entorno de la ría del Oria, cuya margen derecha se corresponde con el municipio de Orio mientras que la margen izquierda es compartida por Orio y Aia, se identifica como un ámbito de coordinación y compatibilización del planeamiento. Se señala que esta compatibilización *será precisa tan sólo en función del alcance de las actuaciones que se concreten.*

#### B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTP.

- \* Se incorporan al Plan General los objetivos y criterios relacionados con:
  - La consolidación del núcleo urbano situado en la desembocadura del río Oria, sin perjuicio de dar continuidad a las actuaciones de regeneración urbana de las partes de ese núcleo que las requieren.
  - La puesta en valor de la alta calidad ambiental del territorio.
  - La potenciación de un sector turístico sostenible y sensible con el medio.
- \* La zonificación global del suelo no urbanizable se adecua a los criterios establecidos en ese Plan.
- \* Al tiempo que se consolidan los equipamientos existentes, se complementan con los requeridos a futuro.  
En ese contexto, algunos de los mencionados en el PTP, como es el caso del Club de Remo y el Puerto Deportivo, ya están ejecutados
- \* En materia de comunicaciones está pendiente de ejecución la variante de Orio (N-634), que se incorpora al Plan General.  
Las restantes actuaciones mencionadas en el PTP (eliminación del paso a nivel ferroviario de Aia-Orio y remodelación de la estación de Orio; itinerario peatonal costero que va desde Igeldo y Kukuarri hasta Punta Endata y Deba, atravesando el casco urbano de Orio; implantación y mejora del paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría del Oria).
- \* El dimensionamiento y, en su caso, el emplazamiento de los desarrollos residenciales y de actividades económicas se adecua a los criterios establecidos en ese Plan.  
Así, mientras ese Plan Territorial prevé el desarrollo de un total de viviendas que oscila entre 800 y 1.000 viv. en el período 2002-2018, este Plan General ordena un total aproximado de 498 viviendas, a las que cabe sumar unas 500 viv. ejecutadas en el contexto del planeamiento urbanístico general vigente con anterioridad. Eso contabiliza un total aproximado de 984 viviendas en un período superior al programado en el PTP (que expiró hace unos 4 años).

#### 2.3.- El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (AD: 1998) y su modificación posterior (AD: 2013).

##### A.- Determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Plan General:

Algunas de esas determinaciones inciden en las cuestiones siguientes:

- \* La anchura del suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales en cada de los correspondientes cauces.
- \* Los retiros mínimos de la edificación.
- \* El régimen de las edificaciones existentes, contrarias al PTS:
- \* El régimen de los usos del suelo y actuaciones:
- \* Las previsiones relacionadas con la problemática de la inundabilidad, incluidas las referentes a la delimitación de la línea de flujo preferente y la determinación de los correspondientes períodos de retorno.

#### B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

El Plan General se adecúa al PTS en todos sus extremos. Así, se reflejan en él los distintos cauces fluviales del municipio y se sujetan al régimen de regulación establecido para ellos tanto en el PTS como en la legislación vigente en la materia.

Se recogen, además, las previsiones relacionadas con los riesgos de inundabilidad, cuya solución ha de adecuarse a los criterios establecidos tanto en el PTS (y en el correspondiente Plan Hidrológico) como a los que en su desarrollo determinen la Confederación Hidrográfica del Norte y URA.

#### 2.4.- El Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral (AD: 2007).

##### A.- Determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Plan General:

En Orio están afectados por el PTS las márgenes de la ría del Orio y del propio litoral costero. Su ordenación se ha de coordinar con el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos aprobado definitivamente en los siguientes términos:

- \* El suelo calificado como suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales queda sujeto a las condiciones definidas en el citado Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos.
- \* Sobre el suelo urbano y urbanizable vigentes se aplicarán igualmente las condiciones de ordenación definidas en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos.
- \* En cuanto que territorio costero, en las Rías son de aplicación las limitaciones establecidas en la legislación de costas.
- \* En el territorio envolvente al denominado suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales son de aplicación las determinaciones de este PTS.

#### B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

El Plan General se adecúa al PTS en todos sus extremos. Así, el dominio público marítimo-terrestre y sus márgenes quedan sujetos al régimen jurídico-urbanístico establecido tanto en la legislación vigente en materia de costas como en el propio PTS.

#### 2.5.- El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales (AD: 2004).

##### A.- Determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Plan General:

- \* Las actividades económicas.
  - Tras identificar Orio como municipio de crecimiento moderado, el PTS propone una política básica de consolidación de las áreas y las implantaciones ya existentes, con acciones prioritarias de acabado y mejora de las actuales urbanizaciones. No se prevén operaciones públicas importantes de crecimiento o nueva implantación, salvo aquellas que obedezcan a estrategias de incentivación de suelos mediante la promoción de pequeños polígonos de interés comarcal. Concretamente propone como disposición general *que en el planeamiento urbanístico de estos municipios la dimensión superficial de los suelos para actividades económicas vacantes ascienda como máximo a 10 Has, siempre cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural. (...)*

- Parámetros edificatorios y/o estándares referentes a los desarrollos urbanísticos de nuevos sectores urbanizables para actividades económicas:
  - . Aprovechamiento edificatorio máximo de un sector:  
Un máximo del 65% para la superficie total de ocupación en planta y un máximo del 95% para la superficie total de techo edificable, respecto a la superficie neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del sector, una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del sector.
  - . Dotación mínima de edificación para servicios de interés público y social de un sector: un mínimo del 3% de la superficie total de techo edificable se destinará a equipamiento dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes...), con titularidad pública o privada.
  - . Dotación mínima de aparcamiento de un sector: 1 plaza/100m<sup>2</sup>(t), disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.
  - . Reserva de una superficie no inferior al 15% de la superficie bruta total del sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.
- Salvo disposición alternativa del correspondiente P.T.P., la recalificación de suelos calificados en la actualidad como industriales o de actividades económicas para su destino a desarrollos residenciales o similares se condiciona a:
  - . La justificación previa de la imposibilidad técnica, económica o urbanística de plantear una operación urbanística alternativa consistente en la reconversión de dichos suelos como ámbito de acogida de nuevas actividades económicas, equipado, complementariamente, con su correspondiente dotación de aparcamiento. La caracterización de las nuevas actividades económicas deberá presentar una configuración tipológica compatible con su localización específica dentro del tejido urbano.
  - . La incorporación, en paralelo, al planeamiento urbanístico de una superficie equivalente de nuevo suelo para actividades económicas en el ámbito de su municipio, o en su defecto, del área funcional.  
A su vez, las citadas DOT han reajustado esa previsión en el sentido de vincular la recalificación a la incorporación en el planeamiento urbanístico de una superficie de techo edificable equivalente de actividades económicas.
- \* Equipamientos Comerciales:  
Las previsiones del PTS fueron anuladas mediante sentencia del Tribunal Supremo de 3 de setiembre de 2015.

#### B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

- \* De conformidad con lo indicado en el PTS, los nuevos desarrollos industriales previstos son muy limitados y se corresponden con los planteados en el ámbito Aizperro (que cuenta con una superficie de 48.944 m<sup>2</sup>).
- \* Aizperro es el único desarrollo urbanístico previsto que ha de adecuarse a las condiciones establecidas en el PTS para los sectores urbanizables destinados a actividades económicas.  
Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de octubre de 2009 que este Plan General consolida y se adecua a las previsiones del PTS en los términos indicados en él.
- \* Este Plan General destina a usos residenciales los subámbitos "2.1. Aita Lertxundi 48-50" y "14.1. Arocena Cerámica", modificando su destino actual a actividades económicas. Su superficie es de 5.074 m<sup>2</sup> y 9.965 m<sup>2</sup>, respectivamente, lo que supone un total de 15.039 m<sup>2</sup>. A su vez, la edificabilidad urbanística sobre rasante actualmente

existente en ellos se estima en 6.936 m<sup>2</sup>(t) y 8.497 m<sup>2</sup>(t), lo que implica un total de 15.433 m<sup>2</sup>(t).

Esas previsiones de recalificación urbanística responden a un conjunto de razones urbanísticas y económicas. Así, en los dos supuestos, a la idoneidad urbanística de su destino a usos residenciales (en atención a su emplazamiento, su ubicación en la trama urbana en las inmediaciones de desarrollo residenciales existentes, etc.) se suman las razones relacionadas, por un lado, con la adecuación de su desarrollo urbanístico a las previsiones de defensa y preservación del dominio público marítimo-terrestre establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas (con la consiguiente y positiva ordenación del paseo de borde la ría) y, por otro, con la necesaria viabilidad económica de ese desarrollo.

Considerado en ese contexto, el desarrollo urbanístico de actividades económicas previsto en Aizperro tiene el objetivo de, además de dar respuesta a las demandas presentes y futuras de ese tipo de Orio, dar cobertura o complementar las anteriores propuestas de recalificación para mantener la oferta de actividades económicas de Orio. Así, la superficie de los terrenos y la edificabilidad de Aizperro destinadas a actividades económicas [de 48.944 m<sup>2</sup>(s) y 36.000 m<sup>2</sup>(t)] son superiores a la superficie de los terrenos descalificados y a la edificabilidad existente en ellos.

## 2.6.- El Plan Territorial Sectorial Agroforestal (AD: 2014).

### A.- Determinaciones vinculantes de aplicación directa en el Plan General:

\* Categorías de Ordenación:

La zonificación del suelo no urbanizable del Plan General ha de tomar como base las categorías de ordenación propuestas en el PTS, ajustando en su caso su delimitación a la realidad y escala municipal. Su relación, para Orio, es la siguiente:

- Agroganadera y campiña:
  - . Alto Valor Estratégico
  - . Paisaje Rural de Transición
- Monte. Forestal
- Mejora Ambiental
- Protección de aguas superficiales.

Todas ellas son orientativas salvo la de Alto Valor Estratégico que tiene carácter vinculante tanto en su regulación normativa como en su delimitación.

\* Condicionantes Superpuestos:

El planeamiento municipal debe recoger los condicionantes superpuestos que operan superponiéndose a las categorías de ordenación.

\* Criterios generales de implantación de usos. Son vinculantes los siguientes apartados:

- Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en suelo no urbanizable
- Vivienda aislada vinculada a explotación agraria
- Instalaciones ganaderas intensivas

### B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

\* En lo referente a las categorías de ordenación:

La inclusión de los terrenos que se clasifican como suelo no urbanizable en las distintas categorías de ordenación o zonas globales responde a la consideración conjunta y coordinada de, entre otros, los seis tipos de criterios que se exponen a continuación.

En primer 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 y "3.4.a.4" de las DOT de 2019, se ordena, también en el suelo no urbanizable, la red de sistemas generales que Orio necesita para asegurar su racionalidad y coherencia estructural, así como la calidad y funcionalidad de los espacios públicos afectados.

Así, la diferenciación y ordenación en esa clase de suelo de las zonas globales de tipología "C.1. Red viaria (SG)", "D.2. Espacios libres rurales (SG)", "D.3. Playas y zonas de litoral (SG)", "E.2. Equipamiento comunitario (SG)" y "F. Zona de infraestructuras de servicios urbanos (SG)" responde 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 segundo 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 y, en concreto, a los considerados en este documento.

Eso sí, la delimitación de esas categorías se realiza de manera coherente y complementaria con la ordenación de la citada red de sistemas generales en el suelo no urbanizable, y se adecua a lo que resulta de ella.

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 vinculados 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 cuarto lugar, se zonifican de manera superpuesta distintas realidades y propuestas, compatibilizándose la ordenación de todas ellas como zonas globales. Así sucede, en concreto y entre otros, en los siguientes supuestos:

- Por un lado, los espacios libres rurales (SG) y la zona rural "G.4.1. Alto valor estratégico" en la medida en que los destinados a aquellos espacios son, asimismo, de alto valor estratégico.
- Por otro, la superposición de la red viaria (SG) sobre la zona "G.5. Protección de aguas superficiales" (tramo de la autopista AP-8).

En quinto lugar, la red de sistemas generales del municipio y las zonas rurales del suelo no urbanizable se complementan con la regulación de los correspondientes condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. El objetivo de algunos de ellos es, en concreto, el de garantizar el mantenimiento y la preservación de espacios y especies de valor e interés.

De esa manera se compatibiliza y garantiza la consecución de los objetivos de esos dos tipos de propuestas urbanísticas. Por un lado, los propios de la zonificación global (incluidos los sistemas generales), relacionados con la determinación de los objetivos urbanísticos de cada una de las zonas diferenciadas. Por otro, los propios de los citados condicionantes, vinculados a la preservación de espacios y especies naturales, la eliminación de elementos degradantes (suelos contaminados...), etc.

- \* En lo referente a los condicionantes superpuestos.  
Este Plan incorpora los siguientes condicionantes superpuestos:
  - Regulados en el PTS:
    - . Monte de utilidad pública.
    - . Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
    - . Áreas de protección paisajística.
 Todas ellos se vinculan a la regulación prevista en el citado PTS.
  - Además, los anteriores se complementan con los condicionantes siguientes:
    - . Áreas de conservación especial.
    - . Áreas inundables.
    - . Áreas de interés arqueológico.
  
- \* En lo referente a los criterios generales de implantación de usos.  
Este Plan incorpora esos criterios y condiciona la implantación de los usos a su cumplimiento.

#### 2.7.- El Plan General de Carreteras de la CAPV (1.999).

En ese Plan se prevé el desarrollo y la ejecución en Orio de las actuaciones siguientes:

- \* Actuaciones principales:
  - Tercer carril entre Orio y Aritzeta (A-8). Ejecución prevista 2004/2006. Prioridad 2.
  - Semienlace de Orio (A-8). Ejecución prevista entre 2001 y 2003. Prioridad 1.
 Están ya ejecutadas y se incorporan a este Plan, en los tramos incluidos en el municipio de Orio.
  
- \* Variante urbana de Orio (N-634). Ejecución prevista entre 2001 y 2004. Prioridad 1.  
Su ejecución, aún pendiente, se incorpora al Plan

#### 2.8.- El Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria de la CAPV (AD: 2.001).

Este Plan y sus propuestas no inciden en el término municipal de Orio.

#### 2.9.- El Plan Territorial Sectorial de energía eólica (2.002).

Este Plan y sus propuestas no inciden en el término municipal de Orio.

#### 2.10.- El Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas (2.004).

El PTS destaca la existencia en el municipio de Orio de los dos ámbitos siguientes: humedal costero "Ría de Oria (A1G4)"; embalse de represa fluvial de "Sariakola (EG11)".

Su regulación en este Plan se adecua a las previsiones establecidas en el PTS.

Complementariamente y con carácter general, el PTS diferencia las siguientes categorías de ordenación en Orio:

- \* Especial Protección (EP)
- \* Mejora Ambiental: Mejora de ecosistemas (MA1).
- \* Mejora Ambiental: Áreas degradadas a recuperar (MA2)
- \* Agroganadera y campiña (AG)
- \* Áreas urbanizadas



A ese respecto, al tiempo de tener en cuenta las previsiones reguladoras de esas categorías, el Plan General se adecua de manera prioritaria al PTS Agroforestal, así como a los condicionantes resultantes de él en lo referente a la delimitación del suelo no urbanizable.

## 2.11.- El Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la CAPV (2.007).

### A.- Determinaciones del PTS.

Su objetivo es el de proteger el dominio público marítimo-terrestre. Con ese fin, diferencia y regula distintas categorías y subcategorías de ordenación que, en gran medida, se corresponden con las de las D.O.T. De todas ellas merecen una singular atención, en este momento, las siguientes:

- \* Especial Protección (EP):  
Incide en zonas del territorio con valores naturales, paisajísticos y científicos relevantes, alta fragilidad, etc. Es el caso de los acantilados costeros, dunas, rías y estuarios, playas naturales y áreas de vegetación bien conservada. Esta relación se complementa con las recogidas en el "Listado Abierto de Áreas y Espacios de Interés Naturalístico" de las DOT (Anexo 3, Capítulo 21), entre los que se encuentran "los Arroyos de Mendizorrotz" y los "Enclaves de marisma en la Ría del Oria", ambos con parte de su superficie en el término municipal de Orio.  
Se diferencian en ella las dos subcategorías de ordenación siguientes: Especial Protección Estricta (EPE); Especial Protección Compatible (EPC).
- \* Zonas de Uso Especial (UE):  
Son zonas que, si bien cuentan con un valor ambiental importante, mantienen usos de recreo intensivo, claramente consolidados que determinan taxativamente su ordenación. Este es el caso de las playas y los parques periurbanos.  
Se diferencian en ella las dos subcategorías siguientes: playas urbanas (UE1); parques y jardines periurbanos (UE2).

### B.- Justificación de la adecuación del Plan General al PTS.

Se incorporan al Plan General las previsiones de regulación de las citadas categorías del PTS, coincidentes con las zonas globales "D.3. Playas y zonas del litoral (SG)", "G.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral)" y "G.1.2. Protección especial compatible (PTS Litoral)".

Además, el régimen urbanístico de esas zonas se adecua a lo establecido tanto en el PTS como en las disposiciones vigentes en materia de costas.

## 2.12.- El Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa (2009).

El PTS determina las previsiones de ordenación de las infraestructuras de residuos urbanos en el conjunto de Gipuzkoa.

Dichas previsiones no tienen afecciones materiales o específicas de implantación de ese tipo de infraestructuras en Orio. Ahora bien, sí son de aplicación las medidas generales planteadas en el PTS en materia de tratamiento de los citados residuos.

### 2.13.- El Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa (2.013).

El PTS determina la red ciclista básica del conjunto de Gipuzkoa, a la manera de red general de esa naturaleza del citado territorio.

Dicha red atraviesa Orio en los términos reflejados en los planos de este documento, uniéndolo con los municipios limítrofes.

## III.- **ADECUACIÓN DEL PLAN GENERAL A LOS LÍMITES REGULADORES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÍNIMA Y MÁXIMA.**

### 1.- **Previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima.**

En atención a lo establecido en las disposiciones legales vigentes (art. 77 de la Ley 2/2006; art. 3 del Decreto 123/2012; etc.), algunas de esas previsiones son las siguientes:

A.- Previsiones referentes a desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales previstos en áreas de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas:

a) Criterios generales.

- \* Edificabilidad urbanística mínima sobre rasante:  $0,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$ .  
Se ha de tomar como referencia el suelo del área de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas, excluido el destinado a sistemas generales.
- \* Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante:  $2,3 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$ .  
Se ha de tomar como referencia el suelo del área de suelo urbano no consolidado a ejecutar mediante actuaciones integradas, excluido el destinado a sistemas generales.

b) Criterios complementarios.

- \* En operaciones de reforma y renovación urbana.  
La edificabilidad urbanística máxima podrá ser superior a la citada siempre que, por un lado, el respeto de las características parcelarias, morfológicas y edificatorias del ámbito no permita razonablemente su cumplimiento y, por otro, sea informada favorablemente por la COTPV y autorizada por el Consejo de Gobierno.
- \* La edificabilidad mínima podrá ser de  $0,30 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$  en las áreas afectadas con pendiente media igual o superior al 15%.

B.- Edificabilidad máxima en desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales previstos en sectores urbanizables:  $1,30 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{s})$ .

C.- Previsiones referentes a desarrollos urbanísticos predominantemente industriales o terciarios en áreas de suelo urbano no consolidado y sectores urbanizables: la superficie de las parcelas privadas ha de ascender, como mínimo, al 30% de la superficie del área o sector.

## 2.- Relación de áreas y sectores afectados.

### 2.1.- Relación de áreas, sectores y/o zonas globales predominantemente residenciales afectados.

Del conjunto de los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales previstos en este Plan, el único a considerar a ese respecto es el conjunto formado por el subámbito "1.1. Kofradía" y el ámbito "13. Dike", en la medida en que se prevé su ejecución como actuación integrada. Este desarrollo se adecua a dichas previsiones en los términos siguientes:

#### A.- Superficie de los terrenos afectados:

* Superficie total:	
- Subámbito "1.1. Kofradía":	793 m <sup>2</sup> (s).
- Ámbito "13. Dike":	20.169 m <sup>2</sup> (s).
- Total:	20.962 m <sup>2</sup> (s).
* Superficie computable (excluida la destinada a sistemas generales):	
- Subámbito "1.1. Kofradía":	689 m <sup>2</sup> (s).
- Ámbito "13. Dike":	15.699 m <sup>2</sup> (s).
- Total:	16.388 m <sup>2</sup> (s).

#### B.- Edificabilidad urbanística prevista sobre rasante:

* Subámbito "1.1. Kofradía":	500 m <sup>2</sup> (t).
* Ámbito "13. Dike":	27.000 m <sup>2</sup> (t).
* Total:	27.500 m <sup>2</sup> (t).

#### C.- Justificación del cumplimiento de las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima:

* Edificabilidad media resultante:	
- Edificabilidad urbanística:	27.500 m <sup>2</sup> (t).
- Superficie de los terrenos afectados:	16.388 m <sup>2</sup> (s).
- Edificabilidad media resultante (27.500 / 16.388):	1,68 m <sup>2</sup> (t)/ m <sup>2</sup> (s).
* Esa edificabilidad media resultante es superior a la mínima legal [0,40 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s)] e inferior a la máxima legal [2,3 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (s)].	

### 2.2.- Relación de áreas, sectores y/o zonas globales afectadas, predominantemente destinados a actividades económicas.

Del conjunto de los nuevos desarrollos urbanísticos destinados a actividades económicas, el único sujeto a las determinaciones reguladoras de la edificabilidad urbanística mínima y máxima es el previsto en el ámbito urbanizable (sector) "18. Aizperro".

Ese ámbito cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de octubre de 2009 que este Plan General consolida, incluida la justificación de su adecuación a los criterios reguladores de las edificabilidades mínima y máxima contenida en él. Debido a ello, nos remitimos a lo indicado a ese respecto en dicho Plan Parcial.

Donostia / San Sebastián, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo