

Anexo III

Plan General de Ordenación Urbana de Orio

Informe de Afección Sectorial Agraria

Diciembre 2024



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	1
2	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN.....	2
3	EVALUACIÓN DE IMPACTOS AGRARIOS	5
3.1	CATEGORÍA DEL SUELO AFECTADO.....	5
3.2	AFECCIÓN A EXPLOTACIONES AGRARIAS.....	7
3.3	AFECCIÓN A EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES.....	11
3.4	IMPACTO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPLOTACIÓN	11
4	MEDIDAS CORRECTORAS.....	14
4.1	PROFUNDIZAR EN EL CONOCIMIENTO DE LAS TIERRAS	14
4.2	PROTECCIÓN DEL SUELO AGRARIO Y DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS	14
4.3	PROTECCIÓN DE SUELOS EN FASE DE OBRAS.....	14
4.4	MEDIDAS COMPENSATORIAS	15
5	CONCLUSIONES SOBRE LA AFECCIÓN AGRARIA.....	15

ANEXO: Planos

1 INTRODUCCIÓN

En 2014 se aprobó definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal¹ (en adelante PTS). El objetivo de este Plan es contribuir a la protección de las tierras agrarias de mayor valor, como base para la promoción del sector primario en la Comunidad Autónoma del País Vasco, de acuerdo con el objetivo establecido en la Ley 17/2008, de Política Agraria y Alimentaria, de promover un uso continuado y adecuado del suelo agrario relacionado con la actividad agraria, y de acuerdo con las demandas de la sociedad.

El PTS contempla como ámbito de ordenación la totalidad de la CAPV, a excepción de las áreas urbanas ya existentes, es decir, las áreas clasificadas por el planeamiento general municipal como suelo urbano o urbanizable a la fecha de la aprobación definitiva de dicho documento. Establece así la categorización del suelo no urbanizable, que deberá recogerse en el planeamiento municipal, y otorga interés estratégico a las zonas clasificadas como suelo no urbanizable y campiña agroganadera de alto valor agrológico.

Para la defensa del sector agrario frente a los usos no agroforestales, el PTS establece en su Anexo D el Protocolo de Evaluación de la Afección Agraria (PEAS) que permite evaluar las propuestas de desarrollo territorial de cada explotación afectada y del suelo agrario de su ámbito, incorporando la valoración de los aspectos sectoriales en la toma de decisiones.

Las propuestas de crecimiento urbanístico planteadas en el PGOU podrían equipararse a los crecimientos urbanísticos basados en núcleos ya existentes, según la matriz de usos del citado PTS. Cuando estos crecimientos se localizan en las subcategorías de Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición de la categoría Agroganadera y Campiña, en las subcategorías de Monte Monte Ralo y Forestal, o en las zonas calificadas como Mejora Ambiental, el uso es admisible (2b), es decir, para su implantación es necesario analizar el impacto generado en la actividad agroforestal e introducir medidas correctoras en los términos recogidos en el Anexo del PTS Agroforestal.

A continuación, en este anexo se realiza una evaluación del impacto agrario siguiendo el mencionado protocolo. En ella se establecen las bases a analizar:

1. Afección por categoría de suelo afectado, con indicación expresa de las superficies de alto valor estratégico y de los montes de utilidad pública y montes protectores.
2. Viabilidad económica de las explotaciones afectadas y edificios e infraestructuras vinculados a las explotaciones.
3. Afección a edificaciones e infraestructuras vinculadas a las explotaciones.

¹DECRETO 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco

2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN

El Plan General de Ordenación Urbana de Orio (en adelante PGOU) es la revisión del vigente Plan General de 2012. Desde entonces no se ha adaptado a las diversas legislaciones y normativas urbanísticas sectoriales que han entrado en vigor.

El ámbito de actuación del Plan General de Ordenación Urbana es la totalidad del término municipal de Orio, con una superficie aproximada de 9,93 km². El municipio forma parte del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta).

Orio es un municipio costero situado en la parte central del norte del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Comparte sus límites al norte con el mar Cantábrico; al este con los municipios de San Donostia / Sebastián y Usurbil; al sur y al oeste con el municipio de Aia.

En general, los límites entre los municipios de Orio y Aia vienen determinados por el cauce del río Oria, quedando Orio en la margen derecha y Aia en la izquierda. No obstante, una zona de la margen izquierda corresponde también al municipio de Orio, como es el caso de Mutiozabal, Txurruka o la playa fluvial de Oribarzar y el nuevo dique y plataforma portuaria de la desembocadura. En este lado del río se ubican también las marismas de Motondo.

El núcleo urbano de Orio se extiende en la margen derecha del río Oria. En cuanto a los nuevos desarrollos propuestos, la mayoría se ubican en suelo urbanizado sustituyendo a los desarrollos existentes. Las excepciones son el sector de suelo urbanizable de Aizperro y la zona de prolongación de la calle Ribera. El primero se sitúa lejos del núcleo urbano en una zona rural en la zona de entrada de Orio de la AP-8, donde se pueden encontrar prados, prados y bosques de ribera. En el segundo caso, se trata de una zona que pasará de ser suelo no urbanizable a suelo urbano en la zona de Palotas, en la margen derecha de la ría del Oria, actualmente ocupada por huertas y frutales. Hay que señalar también que, si bien el ámbito del Dique en general presenta suelos alterados, en una parte aparecen huertas y frutales ligadas a las viviendas del entorno.

Gran parte del término municipal de Orio (más del 92% del municipio) ha sido clasificado como suelo no urbanizable. Más de la mitad del municipio está destinado a la silvicultura, ya sea bosque autóctono o plantaciones forestales.

Tabla 1. Evolución de la clasificación de suelos. PGOU (2012) - Nuevo PGOU (2024).

Clasificación	PGOU (2012)		PGOU (2024)		Evolución (m ²)	
	(ha)	%	(ha)	%	(ha)	%
Suelo urbano	65,95	%6,64	68,55	%6,90	+2,60	+%3,92
Suelo urbanizable	9,16	%0,92	4,89	% 0,49	-4,27	-%46,74
Suelo de naturaleza urbana	75,11	%7,56	73,44	%7,40	-1,67	-%2,12
Suelo no urbanizable	917,97	%92,44	919,67	%92,60	+1,70	+%0,17

El modelo de ordenación establecido por el PGOU plantea actuaciones para dar respuesta a las expectativas identificadas de crecimiento del municipio, cumpliendo con los criterios y determinaciones

de la legislación e instrumentos de ordenación de mayor rango, entre otros, en relación con la protección del medio natural y la sostenibilidad ambiental.

En este sentido, plantea fundamentalmente el cumplimiento y densificación del suelo urbano y urbanizable existente, en comparación con el Plan General en el año 2012. La única clasificación que se modifica es la del ámbito "Prolongación de la calle Ribera", que pasa de ser suelo no urbanizable a suelo urbano. El desarrollo del ámbito de Aizperro se recogía en el planeamiento vigente y el nuevo PGOU consolida la propuesta.

Por lo tanto, en la mayoría de las zonas no se aplicaría el PTS Agroforestal por tratarse de suelo urbano y/o urbanizable. En el siguiente apartado se explicará la distribución de las categorías establecidas por el PTS en cada ámbito de desarrollo.

Por otro lado, hay que tener en cuenta las actuaciones que se proponen en suelo no urbanizable. Así, el documento de aprobación provisional del PGOU recoge fichas urbanísticas para cinco ámbitos clasificados como suelo no urbanizable: 18.1. Camping, 18.2. Cementerio, 18.3. San Martín, 18.4. Katxiña y 18.5. Sarikola.

Ámbito urbanístico	Clasificación	Superficie (m ²)
Suelo no urbanizable		
18.1. Camping	Suelo no urbanizable	31.595
18.2. Hilerría	Suelo no urbanizable	7.350
18.3. San Martín	Suelo no urbanizable	11.451
18.4. Katxiña	Suelo no urbanizable	88.366
18.5. Sarikola	Suelo no urbanizable	28.043
Total		166.805
TOTAL		901.239

- «18.1. Camping»: situado al norte del municipio, junto a la zona de "10. Hondartza". La superficie del ámbito es de 31.595 m². El objetivo para esta zona es consolidar el camping en su ubicación actual, con condiciones generales. Al mismo tiempo, tiene por objeto proyectar y ejecutar las actuaciones necesarias para su mejora y adecuación (zonas verdes y jardines, parque de atracciones, piscina, aseos, bares, otras instalaciones y servicios, etc.) atendiendo a las demandas actuales y futuras de una instalación de este tipo y definiéndolas de forma que se garantice su sostenibilidad, el respeto a los condicionantes del entorno y la preservación y, en su caso, recuperación de los valores naturales existentes. Además de las edificaciones existentes, el plan dota al ámbito de una edificabilidad de 400 m²(t).
- «18.2. Hilerría»: situado en el barrio de San Martín, tiene una superficie de 7.350 m². Uno de los objetivos de la definición de este ámbito es la consolidación y ampliación del cementerio en una superficie de 2.330 m². Además, se propone un nuevo aparcamiento al servicio del cementerio. Se asigna al ámbito una nueva edificabilidad de 300 m²(t).
- «18.3. San Martín»: área vinculada al asador San Martín, con una superficie de 11.451 m². El objetivo en esta zona es consolidar el asador San Martín con sus instalaciones, incluyendo la vivienda complementaria ya existente.

- «18.4. Katxiña»: situado en el barrio de Ortzaika. Se trata de terrenos vinculados a la bodega y a explotación agraria Katxiña. La superficie del ámbito es de 88.366 m². Se consolida la explotación agraria Katxiña con sus edificios e instalaciones, incluidas las correspondientes a la bodega Katxiña (1.091 m²). Por otro lado, se posibilita la ampliación de la bodega (1.567 m²).
- «18.5. Sarikola»: El ámbito se sitúa en el límite del término municipal de Usurbil y tiene una superficie de 28.043 m². El objetivo es adecuar el régimen urbanístico y edificatorio del ámbito a los criterios generales del PGOU, así como preservar y restaurar los edificios protegidos A, B y C. En este contexto, se autoriza la implantación de usos residenciales, terciarios y de equipamiento en estos edificios existentes y protegidos. En concreto, el edificio A se destinará a uso residencial mediante la implantación de una vivienda. Las edificaciones B y C pueden tener usos terciarios, de equipamiento u otros usos asimilables a los autorizados. La edificabilidad de uso residencial prevista en el edificio A podrá trasladarse al edificio C cuando así lo justifiquen razones de habitabilidad, de inundabilidad o de cumplimiento de las condiciones establecidas en otras disposiciones legales vigentes (costas, etc.).

Además, las actuaciones definidas en materia de movilidad en suelo no urbanizable son las siguientes:

- En el nuevo Plan General se recoge el proyecto de la variante de la carretera N-634, competencia de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Se deberá construir un nuevo puente sobre el río Oria desde Anibarko Portua hasta Motondo. La ejecución de esta variante tendrá efectos beneficiosos sobre la movilidad de la trama urbana, ya que la actual carretera pasará a ser calle y permitirá que una parte del Casco Histórico sea exclusivamente peatonal.
- Construcción de una pasarela peatonal sobre la autopista AP-8 para recuperar el trazado continuo y razonable del Camino de Santiago, interrumpido y/o dañado por la construcción de la misma.
- Paso peatonal de conexión entre ambos márgenes de la ría, colgando del puente de la autopista AP-8, conectando el entorno del puerto deportivo con la zona de Txurruka. Se justifica su proyección y ejecución para racionalizar la red peatonal del municipio y el trazado del Camino de Santiago, uniendo estas dos márgenes de la ría en este entorno.

Cabe señalar que, teniendo en cuenta las características de estas propuestas de mejora de la movilidad, en el ámbito en el que se construyan los puentes no se producirán afecciones al suelo, pero sí afectarán las estructuras que se construirán para su consolidación. Además, en el caso de la variante de la N-634, el tramo de carretera que se propone entre la rotonda y el puente afectará al suelo no urbanizable.

3 EVALUACIÓN DE IMPACTOS AGRARIOS

3.1 CATEGORÍA DEL SUELO AFECTADO

Antes de analizar el impacto de cada propuesta de desarrollo, conviene adelantar algunos datos sobre la distribución por categorías establecida por el PTS Agroforestal en el municipio de Orio.

Tabla 2. Distribución del municipio por categorías de PRL Agroforestal

Categoría	Superficie (ha)	%
Zona agroganadera: Alto Valor Estratégico	58,4	5,9
Zona agroganadera: Paisaje Rural de Transición	244,2	24,9
Forestal	327,5	33,4
Ámbitos que quedan fuera de la ordenación del PTS	Superficie (ha)	%
Acantilados y playas	8,3	0,8
Ríos y embalses	59,7	6,1
Ámbito ordenado por el PTS de Costas de la CAPV	203,1	20,7
Suelo residencial; industrial; equipamiento e infraestructuras. Udalplan 2013	80,6	8,2

A continuación se explica el impacto de las propuestas de desarrollo, es decir, el impacto por categorías de PTS.

Tabla 3. Impactos de las propuestas de desarrollo (m²) por categorías de PTS Agroforestal.

Ámbito	Superficie (m ²)	Valor estratégico alto	Paisaje rural de transición	Forestal	Suelo urbano, urbanizable y sistemas generales	Ríos y embalses	Acantilados y playas	Ámbito ordenado por el PTS de Costas
1.1. Kofradia	794				794			
1.2. Sotoak	298				298			
1.3 Almirante Oa 8	176				176			
2.1. Aita Lertxundi 48-50	4.324				4.324			
2.2. Aita Lertxundi 42	2.797				2.797			
3.1. EuskoGudari 36-38-40-42	1.961				1.961			
3.2. Kaia kalea 5	1.026				1.026			
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1	402				402			
3.4. Arrantzale kalea. Solar 2	222				222			
3.5. Eusko Gudarien kalea, 26	234				234			
4.1. Aita Lertxundi 16	332				332			
6.1. Erribera kalea. Luzapena	3.344	3.344						
7.1. Kabi-alay / Uri berri	4.320				4.320			
8.1. Munto P.2	2.076				2.076			
12. Dike	20.169				20.169			
13.1. Arocena Ceramica	9.965				9.965			
14.1. Anibarko-Portua 37	158				158			
17. Aizperro	48.944				48.944			
18.1. Camping	31.595							31.595
18.2. Hilerria	7.350		2.596		4.754			
18.3. San Martin	11.451	1.628	9.823					
18.4. Katxiña	88.366		37.079	51.287				
18.5. Sarikola	28.043	2.973	3.277	9.668				12.125

Ámbito	Superficie (m²)	Valor estratégico alto	Paisaje rural de transición	Forestal	Suelo urbano, urbanizable y sistemas generales	Ríos y embalses	Acantillados y playas	Ámbito ordenado por el PTS de Costas
Variante de la N-634	5.823	-	1.800	-	-	-	-	4.023
Paso AP-8 Camino Santiago	*	-	-	-	X*	-	-	-
Paso peatonal colgado del puente de la AP-8	*	-	X*	-	-	-	-	X
Total (m²)	274.170	7.945	54.575	60.955	102.952	0	0	47.743
%	%100	%2,90	%19,91	%22,23	%37,55	%0	%0	%17,41

* El PGOU no especifica la superficie que ocuparán estas propuestas, sino que se definirá en los proyectos desarrollados posteriormente. No obstante, dadas las características de las actuaciones, no se prevén afecciones significativas sobre el suelo agrario. La pasarela que se propone colgada del puente de la AP-8 afectará al ámbito ordenado por el PTS del Litoral de la CAPV. La pasarela de la AP-8 que se propone siguiendo el Camino de Santiago, afectará a la infraestructura de carreteras y tal vez para crear la estructura de la pasarela pueda ocupar una pequeña superficie clasificada como Paisaje Rural de Transición.

En la siguiente tabla se muestra la superficie de cada una de las categorías afectadas de forma general por las propuestas de desarrollo y lo que supone la afectada respecto a la superficie de dichas categorías en el conjunto del municipio.

Tabla 4. Superficies afectadas por categorías de PTS Agroforestal

Categorías de PTS	Superficie afectada (m²)	% superficie zonas de desarrollo	% de categoría de PTS en el municipio de Orio
Campaña: alto valor estratégico	7.945	%2,90	%1,36
Campaña: paisaje rural de transición	54.575	%19,91	%2,24
Forestal	60.955	%22,23	%1,86
Total	123.475	%45,04	

Los aspectos que se han subrayado en el apartado anterior se pueden confirmar en los datos que se muestran en la tabla anterior. Así, las propuestas de desarrollo se sitúan especialmente en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable con anterioridad a la aprobación del PTS, concretamente en casi el 40% de la superficie afectada en los ámbitos así clasificados.

Los terrenos de alto valor estratégico se ven afectados por la propuesta de prolongación de la calle Ribera (3.344 m²), el ámbito de San Martín (1.628 m²) y Sarikola (2.973 m²). Por tanto, se afecta al 1,36% de los terrenos del municipio que se clasifican en esta categoría del PTS. Cabe destacar que en realidad el impacto será menor, ya que en el ámbito de San Martín no se admiten nuevos desarrollos y únicamente se rehabilitan los edificios existentes en Sarikola.

En cuanto al paisaje rural de transición, cinco áreas o propuestas afectarán a esta categoría: hilerria, San Martín, Katxiña, Sarikola y las variantes de la carretera N-634 desde la rotonda del Anibarko portua hasta Motondo. Con carácter general, la superficie afectada será de 54.575 m², el 2,24% de la ocupada por los terrenos de esta categoría en el municipio.

En cuanto a la categoría Forestal, una amplia superficie de las zonas de Katxiña y Sarikola se localiza en esta categoría, concretamente 60.955 m², lo que representa el 1,86% de la superficie total de esta categoría en el municipio.

En general, se puede decir que las pérdidas ocasionadas en las categorías de PTS son muy limitadas. Hay que tener en cuenta que, entre los desarrollos propuestos por el PGOU, las mayores superficies de esta categoría las ocupan cinco áreas de suelo no urbanizable, en las que la intervención será muy limitada. Además, estos seguirán clasificados como suelo no urbanizable, debiendo cumplir la normativa correspondiente a cada categoría los desarrollos reducidos que en ellos se propongan.

Por otro lado, cabe destacar que el PGOU ha protegido suelos de alto valor agrológico estratégicos para el sector agrario y para la producción de alimentos, fomentando el uso agrícola en estas zonas y prohibiendo y limitando otros usos.

Así, en las riberas de la ribera del Oria y en las colinas y laderas suaves del entorno se han calificado 49,6 ha en la categoría de “Alto Valor Estratégico”, el 5,4% del suelo no urbanizable y el 5,6% del suelo rural.

3.2 AFECCIÓN A EXPLOTACIONES AGRARIAS

A continuación se analizan los efectos de los nuevos desarrollos sobre los usos, utilizando los datos de uso y parcelas del SIGPAC (Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas).

Tabla 5. Impacto de las principales propuestas recogidas en el PGOU de Orio según datos de uso SIGPAC

Ámbitos de desarrollo	SIGPAC usos (m ²)											Total (m ²)
	AG Cursos de agua	TA Tierra arada	Frutales FY	PS Pastos	PR Pastos arbustivos	PA Pastos arbóreos	VI - Viñedo	FO Silvicultura	CA Carreteras	ZU Suelo urbano	IM Improductivo	
1.1. Kofradia										794		
1.2. Sotoak										298		
1.3 Almirante Oa 8										176		
2.1. Aita Lertxundi 48-50										4.324		
2.2. Aita Lertxundi 42										2.797		
3.1. EuskoGudari 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		
3.5. Eusko Gudarien kalea, 26										234		
4.1. Aita Lertxundi 16										332		
6.1. Erribera kalea. Luzapena		2.950	64							330		3.344
7.1. Kabi-alay / Uri berri										4.320		
8.1. Munto P.2										2.076		
12. Dike										20.169		
13.1. Arocena Ceramica										9.965		
14.1. Anibarko-Portua 37										158		
17. Aizperro			29	33.748	2.097			11.930	1.083		56	48.944
18.1. Camping					0,11			9,35		1.397	30.187	31.595
18.2. Hilerria				2.806					0,3		4.543	7.350
18.3. San Martin			0,01	4.609	912	1,2		734	20,2		5.174	11.451

Ámbitos de desarrollo	SIGPAC usos (m ²)											Total (m ²)
	AG Cursos de agua	TA Tierra arada	Frutales FY	PS Pastos	PR Pastos arbustivos	PA Pastos arbóreos	VI - Viñedo	FO Silvicultura	CA Carreteras	ZU Suelo urbano	IM Improductivo	
18.4. Katxiña		21,2	5,4	4.668	11.295	1.746	61.727	62,6	16,9		8.821	88.366
18.5. Sarikola			0,1					16.900	67		11.075	28.043
Variante de la N-634	4.755				802				158		108	5.823
Pasarela Camino Santiago*									X		X	*
Paso peatonal puente AP-8*	X											*
Total (m ²)	4.755	2.971	98	45.832	15.108	1.747	61.727	29.636	1.345	50.982	59.966	281.518
% superficie afectada	1,69	1,06	0,03	16,28	5,37	0,62	21,93	10,53	0,48	18,11	21,30	100

* No se dispone de datos de la superficie de estas zonas.

Desde el punto de vista agrario, los usos se dividen en dos grupos: por un lado, los terrenos que no tienen ningún valor agrario (suelo urbano, carreteras y no productivo) y, por otro, los terrenos que se destinan a la actividad agroganadera-forestal (tierra arbolada, frutales, pastizales, pastizales arbustivos, viñedos, pastizales arbóreos y silvicultura).

El impacto de las principales propuestas del PGOU se divide principalmente en dos tipos de usos: el 40% de los afectados serían suelos alterados (suelo urbano, carreteras e improductivo), 22% viñedos y 16% pastos. En cuanto a los viñedos, sólo les afecta la zona de Katxiña, y lo que se propone en esta zona es seguir con la actividad de la txakolindegí, ampliando algo las instalaciones, en cualquier caso no se prevé afección a los viñedos. En cuanto al uso de pastos, la mayor parte se perdería en la zona de Aizperro (33.748 m²). Además, cabe destacar la pérdida que el área de Aizperro produce en terrenos forestales (11.930 m²), en torno al 10% de la superficie total afectada.

Tabla 6. Impacto de las principales propuestas recogidas en el PGOU de Orio según datos de parcelas del SIGPAC.

Ámbitos de desarrollo	Parcela ID SIGPAC																																																					
	35	24	140	289	292	293	296	297	300	311	323	324	325	327	354	365	366	367	370	464	541	681	606	609	623	787	788	789	829	830	882	889	895	955	994	996	90000	90004	90006	90023	90024	90006	Total (m											
1.1. Kofradia																																													794						794			
1.2. Sotoak																																																298						298
1.3 Almirante Oa 8																																																176						176
2.1. Aita Lertxundi 48-50																																																4.324						4.324
2.2. Aita Lertxundi 42																																																2.797						2.797
3.1. EuskoGudari 36-38-40-42																																																1.961						1.961
3.2. Kaia kalea 5																																																1.026						1.026
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1																																																402						402
3.4. Arrantzale kalea. Solar 2																																																222						222
3.5. Eusko Gudarien kalea, 26																																																234						234
4.1. Aita Lertxundi 16																																																332						332
6.1. Erribera kalea. Luzapena			867																											1.071	1.067																330						3.344	
7.1. Kabi-alay / Uri berri																																																4.320						4.320
8.1. Munto P.2																																																2.076						2.076
12. Dike																																																20.169						20.169
13.1. Arocena Ceramica																																																9.965						9.965
14.1. Anibarko-Portua 37																																																158						158
17. Aizperro		79													77		4	76	356																																48.944			
18.1. Camping																																																		31.595				
18.2. Hilerría											328	499	3.658	2.865																				25.475			4.713													7.350				
18.3. San Martin				1.428	1.758	1.681	327	209	3.846	2.181																																								20			11.451	
18.4. Katxiña	59															28					47					1.719	19.660	14.740	51.990																						88.366			
18.5. Sarikola																																																						

De acuerdo con la tabla anterior, el impacto se concentra en tres parcelas del SIGPAC. El 20,19% de la superficie de las áreas de desarrollo (53.349 m²) afecta a la parcela 90004, 18,96% (51.990 m²) a la parcela 789 y el 17,16% (47.059 m²) a la parcela 90023.

En la siguiente tabla se recoge el impacto de las principales propuestas del PGOU sobre el uso agrario de cada parcela, es decir, no se tendrán en cuenta las superficies afectadas por los suelos alterados en cada parcela (suelo urbano, carreteras, improductivo), sino únicamente las afectadas sobre los usos agrarios.

Tabla 7. Afección de las propuestas del PGOU de Orio a cada parcela.

SIGPAC parcelas	Superficie de la parcela en el término municipal de Orio (m ²)	Superficie afectada por las principales propuestas del PGOU (m ²)	Impacto sobre el uso agrícola (m ²)	superficie de la parcela %
35	61	59	59	96,72
24	80	79	79	98,75
140	1.276	867	867	67,95
289	1.428	1.428	1.428	100,00
292	2.037	1.758	734	36,04
293	1.698	1.681	0	0,00
296	3.220	327	38	1,19
297	7.587	209	209	2,75
300	4.384	3.846	3.846	87,74
311	2.937	2.181	0	0,00
323	1.028	328	0	0,00
324	499	499	0	0,00
325	3.657	3.658	0	0,00
327	3.365	2.865	2.594	77,09
354	137.149	77	21	0,02
365	21.291	28	28	0,13
366	726	4	68	9,37
367	3.476	76	76	2,19
370	15.930	356	356	2,23
464	9.720	7.122	7.122	73,27
541	25.800	47	47	0,18
681	12.662	1.459	802	6,33
606	17.1071	485	485	0,28
609	20.933	20.365	9.291	44,38
623	1.733	1.719	1.719	99,21
787	19.682	19.660	19.659	99,88
788	14.768	14.740	5.943	40,24
789	52.212	51.990	51.981	99,56
829	2.885	1.071	1.071	37,12
830	1.594	1.067	1.067	66,94
882	7.434	140	140	1,88

SIGPAC parcelas	Superficie de la parcela en el término municipal de Orio (m ²)	Superficie afectada por las principales propuestas del PGOU (m ²)	Impacto sobre el uso agrícola (m ²)	superficie de la parcela %
889	25657	25.475	0	0,00
895	12.534	147	147	1,17
955	120	102	102	85,00
994	5.894	4.713	0	0,00
996	46	46	46	100,00
90000	69.387	633	0	0,00
90004	1.517.562	55.349	0	0,00
90006	351.727	226	0	0,00
90023	54.559	47.059	46.834	85,84
90024	11.922	20	0	0,00
90006	351.727	67	16	0,00
Total	2.953.456,51	274.028	156.875,415	5,31

El mayor impacto correspondería a la parcela 90023 (4,7 ha pastizales y tierras forestales) en el ámbito de Aizperro, afectando al 86% de la superficie total de la parcela.

Por otro lado, aunque la afección a la parcela 789 es importante (5,2 ha; 99,6% de la parcela), hay que tener en cuenta que esta parcela destinada al viñedo se encuentra dentro del ámbito de Katxiña y que el objetivo de esta zona es continuar con la producción de txakoli. Por tanto, no se prevén efectos negativos significativos sobre dicha parcela.

3.3 AFECCIÓN A EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES

Los desarrollos propuestos, tanto en suelo no urbanizable como en nuevos sectores de suelo urbanizable o en nuevas áreas de suelo urbano, no afectarán a ninguna edificación o infraestructura vinculada a explotaciones agrarias, a excepción del área de Katxiña.

En el entorno de la zona de Katxiña, sin embargo, cabe destacar que el PGOU no sólo consolida las actividades existentes, sino que permite aumentar los edificios de la txakolindegi y la producción de txakoli. Por tanto, se puede decir que la propuesta del PGOU afectaría positivamente a la explotación de este ámbito.

3.4 IMPACTO SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA EXPLOTACIÓN

Se considera que el cambio de usos de un porcentaje importante de las parcelas agrícolas identificadas en el SIGPAC y su pérdida para la agricultura puede tener un impacto significativo en la viabilidad económica de la explotación.

En la tabla siguiente se expondrán las parcelas que sufrirán una pérdida de uso agrícola como consecuencia de los desarrollos propuestos y que pueden afectar a más del 5% de la superficie total de las parcelas.

Para el resto de parcelas se prevé una afección menor, por lo que no se entiende que puedan afectar a la viabilidad económica de las explotaciones vinculadas a dichas parcelas.

Hay que señalar que en este estudio no se han incluido los ámbitos 18.1. Camping, 18.3. San Martín, 18.4. Katxiña y 18.5. Sarikola. Los desarrollos que se propongan en estas zonas no incrementarán la ocupación actual del suelo agrario o no lo harán de forma que puedan afectar significativamente a algún terreno.

Tabla 8. Impacto de las propuestas del PGOU en los terrenos del SIGPAC.

Parcela ID SIGPAC	Superficie afectada por el uso agrícola (m ²)	Superficie total del terreno afectado %	Desarrollo propuesto	Usos principales
24	79	98,75%	Aizperro	Pastizales
140	867	67,95%	Prolongación de la calle Erribera	Tierra arada
327	2.594	77,09%	Ampliación del cementerio (18.2. Hilerría)	Pastizales
366	68	9,37%	Aizperro	Forestal
681	802	6,33%	Variante de la N-634	Pastizales arbustivos
829	1.071	37,12%	Prolongación de la calle Erribera	Tierra arada, Frutales
830	1.067	66,94%	Prolongación de la calle Erribera	Tierra arada
955	102	85,00%	Aizperro	Pastizales
996	46	100,00%	Aizperro	Forestal
90023	46.834	85,84%	Aizperro	Pastizales, Forestal

La viabilidad económica de las explotaciones está condicionada por su superficie y usos. Los pastos se destinan principalmente a la obtención de forraje para el ganado, así como al pastoreo directo del ganado. La previsión es que se necesiten superficies amplias y una alta productividad para obtener un beneficio económico significativo.

De acuerdo con la información aportada en los apartados anteriores, estarán afectadas alrededor de 4,58 ha de uso de pasto, principalmente en el área de Aizperro, situada en suelo urbanizable; las superficies afectadas representan el 2,65% de la superficie total destinada a este uso en el municipio, por lo que la pérdida no es significativa a nivel municipal, pero debido a la pérdida que se va a producir en el ámbito de Aizperro en la parcela 90023, se deberán adoptar medidas compensatorias.

Por otro lado, teniendo en cuenta las tierras aradas, el tipo de cultivo determina su rendimiento económico y, además, la superficie ocupada por este tipo de cultivo. Por tanto, aunque afecta a pequeñas superficies de esta tipología de usos del suelo, su incidencia puede ser más acusada. En este caso, se prevé la afección a unos 2.971 m² de terrenos arables, el 2,60% de las identificadas por la aplicación SIGPAC en todo el municipio. No obstante, se prevé que afecte a más del 60% de la superficie de las parcelas 140 y 830 del SIGPAC, que se perderá con la prolongación de la calle Erribera.

En cuanto al resto de usos agrarios, el impacto de las propuestas del PGOU afectará al uso forestal, frutales y pastizales arbustivos. Teniendo en cuenta la superficie que ocupan los usos mencionados en el conjunto del municipio, el impacto será muy reducido en la mayoría de los casos, 0,03% en frutales y

5,37% en pastos arbustivos. En el caso de las tierras forestales, sin embargo, el impacto será algo mayor, del 10,53%.

Además, se ha calculado la pérdida de Unidades de Trabajo Agrario que podrían derivarse de los desarrollos propuestos. La Unidad de Trabajo Agrario (UTA) es el trabajo realizado por una persona que desarrolla la actividad agraria a tiempo completo durante un año, teniendo en cuenta para el cálculo la superficie de la parcela destinada a la explotación y el tipo de explotación, de acuerdo con la Orden de 31 de marzo de 2016, de la Consejera de Desarrollo Económico y Competitividad. Mediante esta Orden se establecen los márgenes brutos de los cultivos y los módulos objetivos de las unidades agrarias (unidades agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco).

En función de la citada Orden de 31 de marzo de 2016 y de los usos identificados en el SIGPAC, se les asignan las siguientes UTAs:

- 0,0125 UTA/ha a pastos.
- En terrenos arables 0,20 UTA/ha

Las UTA varían en función de las especies cultivadas (cereales de grano, tubérculos de consumo humano, cultivos forrajeros, hortalizas, etc.). Teniendo en cuenta que este tipo de cultivos son de diferentes estaciones, pueden variar cada año, existiendo una gran variabilidad entre las especies cultivadas en las parcelas. En este caso, se ha decidido asignar a las tierras aradas un valor de 0,20 UTA/ha, correspondiente al valor medio identificado para las hortalizas de cultivo extensivo en tierras de cultivo, según la Orden de 31 de marzo de 2016.

- Frutales 0,25 UTA/ha de media.
- Media de 0,014 UTA/ha a zonas forestales.

Con estos datos, y teniendo en cuenta las superficies que podrían verse afectadas por los desarrollos propuestos, en la siguiente tabla se resumen las UTAs que podrían verse afectadas por los desarrollos propuestos:

Tabla 9. Unidades de Trabajo Agrario (UTA) que pueden perderse como consecuencia de las propuestas del PGOU

Unidades de Trabajo Agrario (UTA)					
Ámbitos territoriales	Silvicultura	Frutales	Pastizales	Pastizales arbustivos	Tierra arada
Desarrollos urbanos (prolongación de la calle Ribera y Aizperro)	0,0167	0,0023	0,0421	0,0026	0,0590
Propuestas en suelo no urbanizable (ampliación cementerio, variante carretera N-634)	-	-	0,0032	0,0010	-
TOTAL	0,0167	0,0023	0,0453	0,0036	0,0590

Como se puede observar, en general, las parcelas productivas afectadas presentan valores significativamente inferiores a una UTA. Si bien estos valores pueden variar en función del tipo concreto de explotación que se lleve a cabo en las parcelas, en general, no se considera que el cambio de uso tenga un impacto significativo en la actividad agraria y en la viabilidad económica de las mismas.

Por tanto, de acuerdo con la información recogida, la reducción de las superficies gestionadas por las explotaciones agrarias no tiene una relevancia significativa suficiente como para condicionar su viabilidad económica.

No obstante, será necesario establecer medidas protectoras y correctoras para limitar la ocupación y artificialización del suelo agrario, especialmente en las parcelas de alto valor estratégico, así como una reducción significativa de las mismas y medidas compensatorias que puedan afectar a las explotaciones agrarias identificadas.

4 MEDIDAS CORRECTORAS

A continuación, se describen con carácter general, una serie de medidas preventivas, correctoras y compensatorias. Estas medidas deberán aplicarse, en su caso, para minimizar los efectos negativos que puedan generar los desarrollos propuestos. Estas medidas se incluyen en el Estudio Ambiental Estratégico.

4.1 PROFUNDIZAR EN EL CONOCIMIENTO DE LAS TIERRAS

- La potencialidad agrológica de los suelos existentes en el municipio y la profundización en el conocimiento de los tipos de suelo, en línea con la estrategia de protección del suelo de Euskadi 2030, además de ser beneficiosa, puede ser una garantía para la protección de los suelos destinados a la agricultura

4.2 PROTECCIÓN DEL SUELO AGRARIO Y DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS

- La ordenación pormenorizada deberá evitar o limitar las posibles afecciones sobre los suelos de alto valor agrológico identificados por el PTS Agroforestal y por el propio PGOU, tanto en su definición como durante la fase de obras.
- Se valorará la posibilidad de compensar económicamente o disponer de nuevas parcelas agrícolas para las explotaciones más afectadas.

4.3 PROTECCIÓN DE SUELOS EN FASE DE OBRAS

- Se deberá controlar el replanteo de las actuaciones propuestas para garantizar que la zona ocupada no supere lo estrictamente necesario, tanto para el desarrollo de la propia obra como para la acumulación temporal de tierras, accesos a la obra y plataformas de ocupación temporal de la obra, incluido el parque de maquinaria.
- Con carácter previo al inicio de las obras, se balizarán con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal para la implantación de acopios, parque de maquinaria, instalaciones de obra, etc.
- En la selección de parques de maquinaria, instalaciones auxiliares de obra y áreas de acopio de materiales de obra se tendrán en cuenta criterios técnicos y económicos, ecológicos y agrícolas. Por ello, se evitará la instalación de un parque de máquinas fuera de la zona de intervención.

- Las zonas de acopio y las instalaciones auxiliares, como el parque de máquinas, se ubicarán en una superficie impermeable. Esta superficie dispondrá de una cuneta perimetral que conduzca las aguas a un filtro de hidrocarburos y, en todo caso, lejos de los vertidos identificados.
- No se mantendrá maquinaria en zonas no impermeabilizadas. En cualquier caso, en la obra se dispondrá de materiales absorbentes (sepiolita, mantas absorbentes, etc.) para su utilización en caso de derrames accidentales. En caso de que el vertido afecte a la parcela, los materiales absorbentes utilizados para el vertido y recogida de tierras impregnadas serán gestionados por gestor autorizado.
- Previamente al inicio de los trabajos de hormigón, se comprobará la existencia de pozos impermeabilizados con HDP para recoger únicamente el agua procedente de la limpieza de mangueras, no permitiéndose la limpieza de las cubas. Durante los trabajos se comprobará la funcionalidad y uso de dichos pozos, procediéndose a la correcta retirada y gestión de los restos de hormigón acumulados una vez llenos. Las zanjas se situarán siempre dentro de los límites de afección de la obra y se mantendrán adecuadamente para garantizar su eficacia (retirada periódica de restos de hormigón).
- No se realizarán acopios de tierras en aquellas zonas que puedan verse afectadas por la aportación de sólidos a los cauces mediante arrastre o escorrentía.

4.4 MEDIDAS COMPENSATORIAS

- En aquellos terrenos en los que la nueva ordenación lo permita, se fomentará el mantenimiento de las actividades agrarias existentes.
- Se valorará su compensación económica.

5 CONCLUSIONES SOBRE LA AFECCIÓN AGRARIA

Según el análisis realizado, el impacto sobre el sector agrario se producirá especialmente en la fase de obras y se mantendrá en la fase de explotación. El impacto es negativo, directo, continuado, simple, permanente, irreversible e irrecuperable.

Teniendo en cuenta la pérdida global de superficie de suelo rural que pudieran derivarse tanto de los desarrollos propuestos en suelo no urbanizable como de los nuevos desarrollos urbanos, este impacto será poco significativo.

Según el PTS Agroforestal, la superficie de suelo de alto valor agrológico afectado sería de aproximadamente 7.945 m² (0,79 ha), lo que supone en torno al 1,36% del total del suelo de Alto Valor Estratégico (AVE) identificado por el PTS Agroforestal en Orio. La superficie afectada no es muy grande. Estos terrenos de alto valor estratégico se ven afectados por la propuesta de prolongación de la calle Erribera (3.344 m²), el ámbito de San Martín (1.628 m²) y Sarikola (2.973 m²). Cabe destacar que en realidad el impacto será menor, ya que en el ámbito de San Martín no se admiten nuevos desarrollos y únicamente se rehabilitan los edificios existentes en Sarikola.

Por otro lado, el propio PGOU ha dado mucha importancia a la protección y mantenimiento de suelos de alto valor. Como se ha comentado anteriormente, en las riberas de la vega del Oria y en las colinas y laderas suaves de su entorno se han calificado 49,6 ha como “zonas de alto valor estratégico”, 5,4% del suelo no urbanizable y 5,6% del suelo rural.

Por tanto, el impacto sobre el sector agrario se considera moderado mediante la aplicación de medidas protectoras, correctoras y compensatorias adicionales que reduzcan aún más el nivel de dicho impacto.

Oiartzun, diciembre 2024

Fdo.:



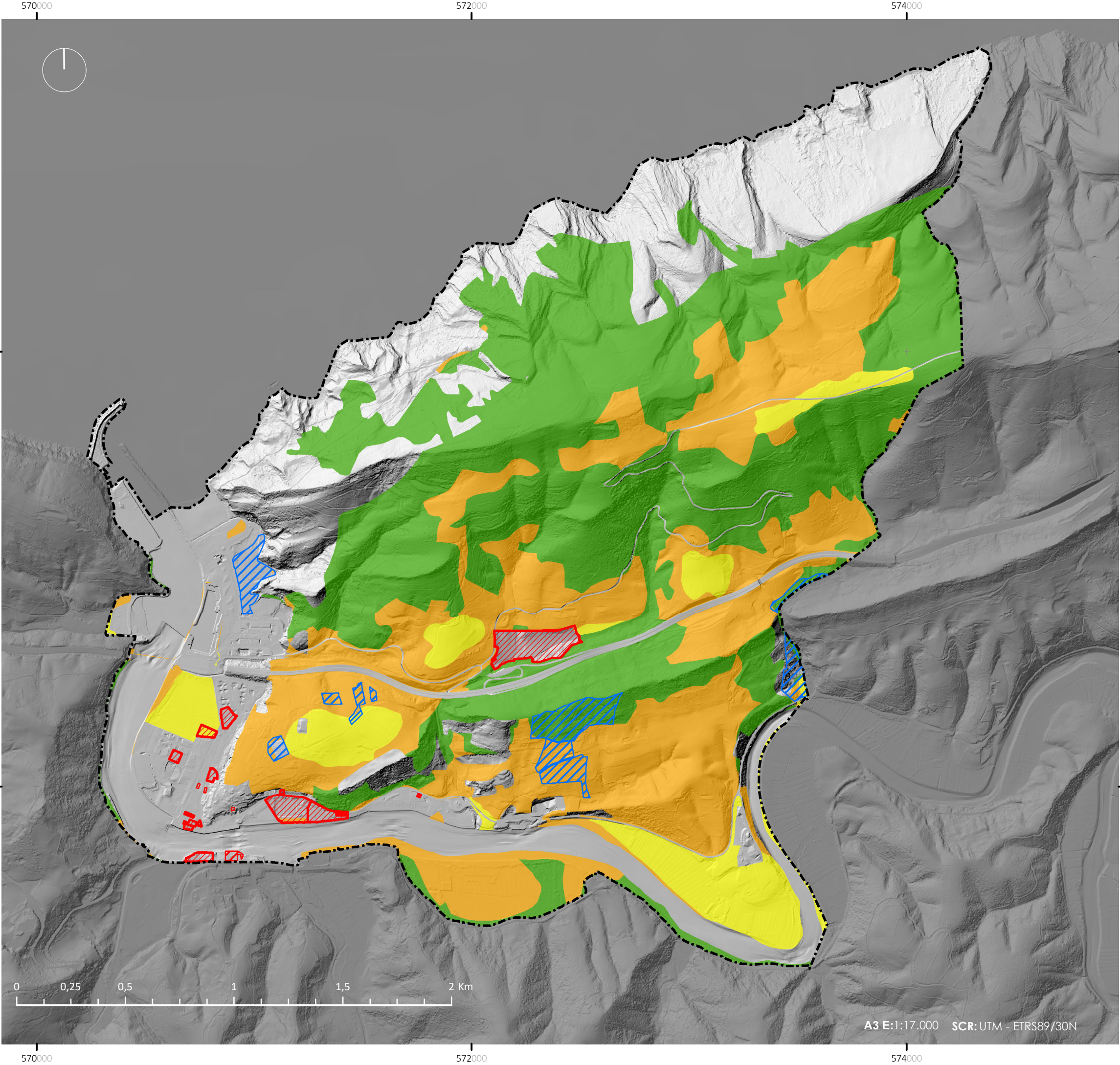
Firmado: Tomás Aranburu Calafel
Ingeniería Técnica Agrícola



Firma: Alexandra Egunez Zalakain
Graduada en Biología y Máster en Gestión de
Biodiversidad, Funcionamiento y Ecosistemas

Anexo I. Planos

Afección agraria		
Nº Plano	Título	Escala
1	Afección a categorías del PTS	1: 17.000 DIN A3
2	Usos SIGPAC	1: 17.000 DIN A3



1. LA Peko kategorien gaineko eragina

Afección a categorías del PTS

Legenda / Leyenda

-  Hiri-garapenak proposatzen diren eremuak eta azpieremuak / Ámbitos y subámbitos propuestos
 -  Lurzoru urbanizaezineko eremuak / Ámbitos en suelo no urbanizable
- Nekazaritza eta Basogintzako LA Peko antolamendu kategoriak
-  Basoa / Forestal
 -  Balio Estrategiko Altua / Alto Valor Estratégico
 -  Trantsiziozko Landa Paisaia / Paisaje Rural de

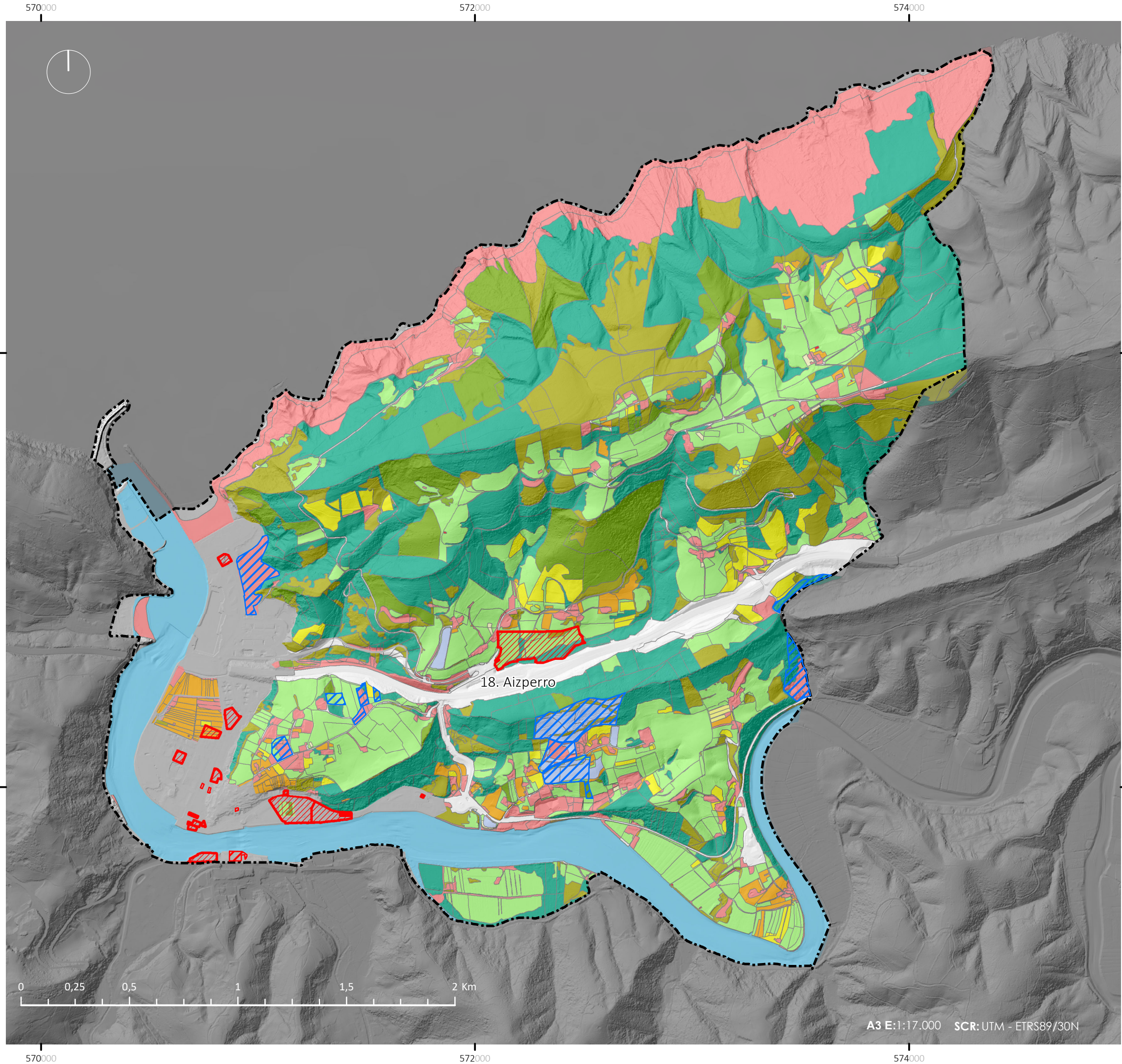


Orioko
Hiri Antolamentuko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana
de Orio

Nekazaritzako eraginei buruzko txostena
Informe de impactos agrarios

2024ko abendua
diciembre 2024


Egileak
Autores



Legenda / Leyenda

-  Lurzoru urbanizaezineko eremuak / Ámbitos en suelo no urbanizable
-  Hiri-garapenak proposatzen diren eremuak eta azpieremuak / Ámbitos y subámbitos propuestos para acoger desarrollos urbanos
-  AG Ur-ibilguak / Cauces
-  IV Negutegi laborea / Cultivo en invernadero
-  TH Baratzeak / Huertas
-  TA Lur goldagarria / Tierra arable
-  FY Fruitarbolak / Frutales
-  PS Larreak / Pastizal
-  PR zuhaixka-larrea / Pasto arbustivo
-  PA zuhaitz-larrea / Pasto arbolado
-  FO Basogintza / Forestal
-  VI Mahastia / Viñedo
-  IM Ez produktiboa / Improductivo
-  ED Eraikuntza / Construcción
-  ZU Hiri-lurra / Zona urbana
-  CA Errepideak / Viales



Orioko
Hiri Antolamentuko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana
de Orio

Nekazaritzako eraginei buruzko txostena
Informe de impactos agrarios