



Expedientea: 3HI-007/22-P03-A

ORIO

HAPOren Aldaketa, Dike-Kofradia eremu etenari dagokionez

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZA ATALEKO IDAZKARIAK

ZIURTATZEN DUT Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak apirilaren 6an izandako 2/2022 bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehingo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

Orioko Plan Orokorraren Aldaketa, Dike-Kofradia eremu etenari buruzko espedienteari dagokionez, ondoren aipatzen den araudiari jarraiki lotesleak diren alderdien gainean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako, maiatzaren 31eko, 4/1990 Legea eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen, uztailaren 16ko, 5/1993 Legea, honela balioetsi da:

1. Proposamenaren ondorioz sortzen den bizitegi-ahalmena handitzeari dagokionez, espedientearen aldeko balorazioa egitea.

2. Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostenera bidaltzea Dike azpierzemuan proposatutako antolamenduaren balorazioa, bertan agertzen den uholde-arriskuaren problematikari dagokionez

III. Expediente hau behin betiko onartzeko, eskumena duen organoari honako hauek egindako txostenak bidaltzea: Etxebizitza Sailburuordetza (I. eranskina), Sustapen-arlo Funtzionala (II. eranskina) eta URA-Uraren Euskal Agentzia (III. eranskina), ziurtagiri honi erantsita doaz."

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

Expediente: 3HI-007/22-P03-A

ORIO

Modificación del PGOU referida al ámbito discontinuo Dike-Kofradia

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 2/2022 de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa celebrada el día 6 de abril se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

Informar el expediente de Modificación del PGOU de Orio referida al ámbito discontinuo Dike-Kofradia, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en los siguientes términos:

1. Valorar favorablemente el expediente en relación con el aumento de la capacidad residencial que se genera como resultado de la propuesta.

2. Remitir al informe de la Agencia Vasca del Agua (URA) la valoración de la ordenación propuesta en el subámbito Dike, en relación con la problemática de inundabilidad que el mismo presenta.

III. Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente el informes emitidos por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo I), por el Área de Fomento (Anexo II) y por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo III), que se acompañan a la presente certificación."

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.



Sinadura elektronikoa:

Firmado electrónicamente por:

Tomás Orallo Quiroga

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIA  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO



**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA SAILBURUORDETZARENA, ORIOKO UDALERRIKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA ZEHATZARI BURUZKOA. ALDAKETAK EREMU HONI ERAGITEN DIO: DIKE ETA KOFRADIA.**

**INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO, REFERIDA AL ÁMBITO DIKE Y KOFRADIA.**

HI-007/22-P03-A

HI-007/22-P03-A

**ORIOKO UDALA (GIPUZKOA)**

**AYUNTAMIENTO DE ORIO (GIPUZKOA)**

### **1.- XEDEA**

Txosten honen xedea Orioko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren espediente hau, DIKE eta KOFRADIA eremuari buruzkoa, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaaren Batzordeak txostena egin dezan.

### **1.- OBJETO**

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Orio, relativa al ámbito DIKE y KOFRADIA, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

### **2.- AURREKARIAK**

**2.1.** Orioko Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren hirigintza arautegia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2012ko urriaren 23an.

**2.2.** Dike eta Kofradia eremu etenei buruzkoa den Orioko udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Xedapen-Aldaketak, hasierako onespena jaso zuen 2020ko abenduaren 23an egindako Udaleko Osoko bilkuran eta 2021eko martxoaren 22an argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean.

### **2.- ANTECEDENTES**

**2.1.** La normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Orio fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 23 de octubre de 2012.

**2.2.** La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Orio, relativa a los ámbitos discontinuos Dike y Kofradia, se aprobó inicialmente en sesión plenaria del Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2020 y fue publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 22 de marzo de 2021.

### **3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK**

**3.1.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hau da, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak nola hiri-lurzoru hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerriak behartuta daude.

### **3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.**

**3.1.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000



Beraz, lurzorua gordetze eginbehar hori Orioko Udalari dagokio eta, horren ondorioz, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko dute. Erreserba horrek, gutxienez, 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

*2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatugabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeko. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.*

*3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeko.*

**3.2.** Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan zuzkidurazko bititokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, hots, 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 6.107 biztanle izanda (EUSTAT 2020), lurzoru gordetze hori ez dagokio Orioko Udalari.

habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva rige para el municipio de Orio y, por lo tanto, deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

*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 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 social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.*

*3.- En cada sector de 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 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 social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.*

**3.2.** La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 6.107 habitantes (EUSTAT 2021), esta obligación de reserva no rige para el municipio de Orio.



**3.3.** Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da, azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa, eta Etxebizitza buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

*27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzoria, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.*

*27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorian, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzoria laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren, edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gainditu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.*

*27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.*

*27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikulua honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzek bidez ordaindu ahal izango da».*

**3.4.** Aztertutako Etxebideko azken zerrenden arabera, 2021eko urtarrilekoak, babestutako etxebizitza eskuratzeko 389 eskakizun daude udalari honetan. Horietako %59k alokairuan eskuratzeko eskaerak dira. Hau da, alokairuan eskuratzeko eskaerak, 228 guztira, erosteko eskaerak gainditu dituzte. Etxebizitza erosteko

**3.3.** Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

*27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.*

*27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.*

*27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.*

*27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.*

**3.4.** Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de enero de 2021, hay una demanda de 389 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 59% son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para acceder a una vivienda en alquiler, 228 en total, superan a las solicitudes para la compra de



161 pertsonen eman dute izena.

Eskaera guztien artean, 228 Orioko udalerrian erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 148 etxebizitza alokairuan eskuratzeko eskaerak dira.

#### 4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

**4.1.** Aztertutako dokumentuaren xedea da 14.DIKE eta KOFRADIA eremuak bateratzea, jarduketa integratu eteneko DIKE-KOFRADIA hirilurzoruko eremu bat eratuz, bizitegi-erabilera nagusia duena. KOFRADIAko orubea ekipamendurako lurzoru gisa kalifikatuta geratu da.

Etxebizitzaren eskumenaren arabera, gertatutako etxebizitza-gehikuntza DIKE eremuari dagokionez bakarrik zenbatu behar da. Beraz, alde aurretik gauzatutako eraikigarritasuna aldatu beharko da, KOFRADIA eremutik datorren zenbatekoa kenduta.

Aztertutako dokumentuak bizitoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzak zehazten ditu finkatugabeko hiri-lurzoruan. Hurrengo taulan eremu bakoitzean proposatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna eta bete beharreko estandarrak zehazten dira, aipatutako 2/2006 Legearen arabera.

vivienda, donde hay apuntadas 161 personas.

De todas las solicitudes, 228 son de personas empadronadas en Orio, de las cuales 148 son para acceder a una vivienda en alquiler.

#### 4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

**4.1.** El documento analizado tiene por objeto unificar los ámbitos 14.-DIKE y KOFRADIA configurando un ámbito de suelo urbano de actuación integrada discontinua DIKE-KOFRADIA de uso predominante residencial, quedando el solar de KOFRADIA calificado como suelo destinado a equipamiento.

Desde la competencia de Vivienda se considera que el incremento de vivienda producido debe computarse exclusivamente en relación al ámbito DIKE. Por tanto, deberá modificarse la edificabilidad previamente materializada que se ha considerado, eliminando la cuantía proveniente del ámbito KOFRADIA.

El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado. En el siguiente cuadro se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para cada ámbito y el estándar que corresponde respetar en cada uno, según la mencionada Ley 2/2006.

PROPOSATUTAKO ERAIKIGARRITASUNA							GUTXIENEO ESTANDARRAK	
EDIFICABILIDADES PROPUESTAS							ESTANDARES A APLICAR	
	E. libreak	Babes Publikoko Etxebizitzak			GUZTIRA	Babes Publikoko Etxebizitzak	Viviendas de Protección Pública	
		Viviendas de Protección Pública						
	V.Libres	Pública			TOTAL			
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Azalera Superficie	E. libreak V.Libres	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada	Guztira Total	GUZTIRA TOTAL	BSE V.P.S.	E.Tasatua V.Tasada
	m <sup>2</sup> suelo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo
DIKE.KOFRADIA	21.027	18.588,50	3.898,00	1.513,50	5.411,50	24.000		
<b>TOTAL</b>	<b>21.027</b>	<b>18.588,50</b>	<b>3.898,00</b>	<b>1.513,50</b>	<b>5.411,50</b>	<b>24.000</b>	<b>2.027</b>	<b>2.027</b>
<b>CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES</b>			<b>1.871</b>		<b>1.357</b>		<b>4.054</b>	



## 5.- ONDORIOAK

**5.1.** Orioko Udaleko Hiri-antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez, salbu eta alde zuzenetik gauzatutako eraikigarritasunaren zenbatekoa aldatu beharko dela, 4.1 puntuan adierazitakoaren arabera.

Vitoria-Gasteizen, 2022ko martxoaren 18an

## 5.- CONCLUSIONES

**5.1.** Se informa **favorablemente** el documento de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Orio, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida, con la salvedad hecha de que deberá modificarse la cuantía de edificabilidad previamente materializada, según se señala en el punto 4.1.

En Vitoria-Gasteiz, a 18 de marzo de 2022

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA  
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: Pedro Javier Jauregui Fernández: Izta



O F I C I O

S/REF.

N/REF.

FECHA

25 de marzo de 2022

ASUNTO

COTPV de 6 de abril. Modificación puntual del PGOU de Orio, relativo a los ámbitos urbanísticos discontinuos Dike-Kofradía

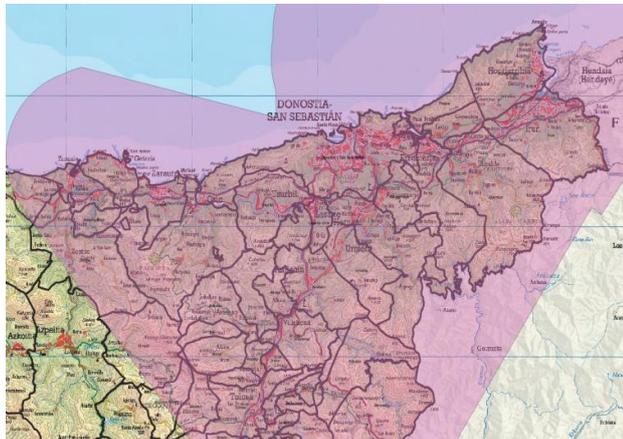
D. Tomás Orallo Quiroga  
Secretario de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco  
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana  
Gobierno Vasco  
C/ Donostia 1  
01010 Vitoria-Gasteiz

**Servidumbres aeronáuticas**

De cara a la sección de planeamiento urbanístico de Gipuzkoa, de la COTPV de 6 de abril, se comprueba que en la Dirección General de Aviación Civil no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicho Plan.

Dado que el término municipal de Orio se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián (Orden FOM/2617/2006), es necesario que el ayuntamiento o administración pública competente solicite, de manera oficial, antes de la aprobación inicial o trámite equivalente a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) el correspondiente informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.

Un cordial saludo



Envolvente de las servidumbres del Plan Director en rosa

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO  
EN EL PAÍS VASCO  
Endika Urtaran Motos

CORREO ELECTRONICO

C/ OLAGUIBEL, 1  
01071 VITORIA-GASTEIZ  
TEL.: 945 759 300  
FAX.: 945 759 301



CSV : GEN-e054-e1eb-1c06-c52d-1f67-9fa9-cdcc-0eb2

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 25/03/2022 14:55 | NOTAS : F

## PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA A LOS ÁMBITOS URBANÍSTICOS DISCONTINUOS “DIKE-KOFRADIA”

N/ Ref.: IAU-2022-0069

S/Ref.: 3HI-007/22-P03-A

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 18 de febrero de 2022 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias del municipio señalada en el encabezado.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a la competencia sectorial de la Agencia Vasca del Agua-URA.

La documentación para la aprobación inicial que forma parte del expediente consta de:

- Documento de Modificación Puntual del PGOU, en el ámbito discontinuo “Dike-Kofradia” en Orio que incluye: Memoria, Planos, Normas Urbanísticas y Estudio Económico-Programa de actuación urbanizadora. Este documento está fechado a octubre de 2021 e incorpora modificaciones resultado de los informes recabados durante su tramitación.
- Expediente administrativo con diversos informes sectoriales, jurídicos y alegaciones, que culminan en el último acuerdo de aprobación provisional tomado en el Pleno del Ayuntamiento, a 1/02/2022.
- Anexos:
  - Anexo I: Convenio urbanístico a suscribir entre Junta de Concertación de Dike, la Kofradia de pescadores de Orio y Ayuntamiento
  - Anexo II: Escrito de la Agencia Vasca del Agua en el que se da traslado al Ayuntamiento del informe emitido por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos de Gobierno Vasco en relación con el derribo del edificio de la antigua Cofradía de Pescadores (Z-G-2019-0014).
  - Anexo III: Medición topográfica
  - Anexo IV: Informe de esta Agencia Vasca del Agua relativo al primer trámite ambiental de la Revisión del PGOU de Orio (IAU-2015-0171), de enero de 2016.
  - Anexo V: Documento Ambiental Estratégico (DAE), de noviembre de 2019
  - Anexo VI: Estudio de Sostenibilidad Energética
  - Anexo VII: Informe de Impacto de Género



Nahi izanez gero, J0D0Z-T3JFT-XKXR bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3JFT-XKXR en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua  
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)  
T: 945 01 17 00 [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)



- Anexo VIII Documento catastral acreditativo de mediciones sobre edificio existente
- Anexo IX: Propuesta de usos para el nuevo edificio de Kofradia-respuesta a la consulta realizada a la Dirección de Pesca del Gobierno Vasco y a Itsas Garapen Elkarte, FLAG, sobre el encaje de usos propuestos en sus líneas estratégicas
- Anexo X: Resumen Ejecutivo
- Anexo XI: Documento de participación ciudadana
- Anexo XII: Informes sectoriales, entre los que se encuentran el último informe emitido por esta Agencia emitido tras la aprobación inicial y citado previamente (IAU-2021-0075), así como informes de la Dirección General de la Costa y el Mar.
- Anexo XIII: Documento de alegaciones y propuestas
- Anexo XIV: Informes, Decisiones y requerimientos municipales, surgidos tras la aprobación inicial
- Anexo XV: Estudio de Impacto Lingüístico

— Planos de Información, Ordenación y Parámetros urbanísticos (en formato dwg y dxf).

A continuación, citamos los informes con antecedentes más relevantes, en orden cronológico, emitidos por esta Agencia Vasca del Agua, que han sido recogidos en la documentación aportada:

1. Z-G-2019-0014: escrito de la Agencia en el que se da traslado al Ayuntamiento del informe emitido por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos de Gobierno Vasco en relación con el derribo del edificio de la antigua Cofradía de Pescadores.
2. CZ-G-2020-0004 y complementarios: informes en relación con la Propuesta de usos para el nuevo edificio de Kofradia en el TM de Orio, que el Ayuntamiento remite a URA y que se emiten en febrero, mayo y agosto de 2020. Se incluyen como informes sectoriales en el Anexo XII.
3. IAU-2020-0043: informe emitido en el trámite ambiental de la modificación del PGOU en el ámbito discontinuo Dike-Kofradia, fechado a 6 de abril de 2020
4. IAU-2021-0075, informe emitido tras la aprobación inicial del expediente, fechado a 27 de mayo de 2021 y remitido al Ayuntamiento

En relación con el trámite ambiental, el Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la DFG, el 23 de abril de 2020, emite Informe Ambiental Estratégico a la Evaluación Estratégica Simplificada de la presente Modificación Puntual del PGOU, en el que señala las directrices que debe observar tanto la Modificación, como los proyectos de urbanización y edificación que la desarrollen, además de que tengan que incorporarse las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.

Al respecto, y en cumplimiento de dicho Informe Ambiental Estratégico, el documento aprobado provisionalmente ha ampliado el capítulo referido a las medidas de carácter ambiental incorporando un capítulo de *integración ambiental: medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias*, que incluyen, entre otras, medidas relativas a la protección de la calidad de las aguas superficiales de la ría del Oria durante la fase de ejecución de las futuras obras.

En la fase previa de Proyecto se cita que *se solicitará a URA la autorización necesaria para la realización de las obras en la zona de Servidumbre del Dominio Público Marítimo Terrestre de acuerdo a la normativa reguladora*. En esta fase también se señala que el proyecto de



urbanización en DIKE contará con un Programa de restauración y control de especies de flora alóctonas invasoras.

Por último, se añade un Programa de Seguimiento Ambiental, que incluye, la comprobación de que se cumplen las medidas señaladas y que se obtienen los correspondientes informes sectoriales y autorizaciones pertinentes. La valoración que hacemos de la incorporación de estas medidas es, como no podía ser de otra manera, completamente favorable.

## 2. ÁMBITO Y OBJETO

La totalidad del municipio de Orio está situado en la Unidad Hidrológica del Oria, en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco, dentro de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. La ría del Oria marca el límite occidental y meridional del municipio formando parte del DPM-T (Dominio Público Marítimo Terrestre) hasta Aginaga, ya en Usurbil.

La presente Modificación, el sub-ámbito 14-DIKE del PGOU del año 2012 y el sub-ámbito KOFRADIA del Plan Especial de Reforma del Casco Histórico de Orio del año 2008, configura un ámbito de suelo urbano discontinuo de uso predominante residencial que pasa a denominarse AMBITO DISCONTINUO DIKE-KOFRADIA.

En el **sub-ámbito de KOFRADIA**, en el solar en el que se ubicaba el antiguo edificio de la Cofradía de Pescadores de Orio, de 840 m<sup>2</sup>, que fue declarado como ruina y derribado en octubre de 2019, se plantea la construcción de un nuevo edificio con nuevas alineaciones no afectadas por el dominio portuario, ni por el DPM-T. Se permite al norte la apertura del tráfico rodado de Kaia Kalea y la remodelación de las infraestructuras subterráneas, incluido el saneamiento.

Los usos previstos son fundamentalmente de dotación pública (Sistema local) y, en menor medida, para equipamiento privado destinado a Cofradía para la reubicación de su local social con perspectiva de encajar usos que sean compatibles con la normativa de Costas. El uso residencial anteriormente previsto en PGOU vigente, se traslada al sub-ámbito DIKE.

En concreto, se plantea la construcción de un edificio con dos usos principales:

- Equipamiento público como CENTRO DE INTERPRETACIÓN de la naturaleza, historia, relación social y de actividades vinculadas a la Ría.
- Equipamiento privado KOFRADIA, para nuevas oficinas y local social de la Cofradía de Pescadores San Nicolás de Orio.

El edificio dispondrá de planta baja y dos plantas altas, su acceso peatonal habitual se sitúa al este del edificio y presenta como acceso principal de norte a sur la zona central del edificio. Se ha diseñado con vuelo en las plantas altas hacia el oeste, norte y este y al sur, la alineación no invade con vuelos el espacio portuario, y presenta una terraza en la primera planta. No se plantean usos ni construcciones bajo rasante.

Por su parte, el **sub-ámbito DIKE**, de acuerdo con el vigente PGOU, dispone de unos 20.187 m<sup>2</sup> destinados a Vivienda Colectiva, Espacios Libres Urbanos (en gran parte con usos de huerta actualmente) y Sistema General de Comunicaciones.

En este sub-ámbito los edificios e instalaciones existentes incompatibles con la ordenación propuesta se declararán fuera de ordenación y se propone un espacio predominantemente residencial (267 viviendas), dispuesto en dos líneas de edificación conectado y abierto hacia el borde de la ría.



En la calle principal entre las líneas de edificación se plantean aparcamientos, zonas arboladas y usos terciarios y comerciales, a compartir con un uso de equipamiento socio cultural en la zona central.

Junto a la ría se dispone un paseo peatonal de borde de la ría, arbolado y con zona de estancia con gradas ajardinadas orientadas al sur, debido a la diferencia de cota entre la rasante de la nueva ordenación y el paseo. Se prevén dos plantas de aparcamiento.

## 2.1. Nuevas propuestas en el documento aprobado provisionalmente

Tras el período de alegaciones y consulta pública, el documento de aprobación provisional incorpora algunas modificaciones, de las que señalamos las más relevantes desde el punto de vista de esta Agencia y que se pueden resumir en:

- Propuesta de “Ordenación Dike mareal” que se justifica de la siguiente manera:

*(...) con la información histórica de la que se ha dispuesto y en respuesta a la sugerencia presentada en el proceso de participación ciudadana, el equipo de gobierno municipal ha solicitado al equipo redactor una nueva propuesta de ordenación respecto a la incluida en la Modificación del PGOU de Orio en el ámbito discontinuo DIKE-KOFRADIA aprobado inicialmente, integrando una parcela dotacional pública que permita un espacio construido para la puesta en valor del Dique Mareal y su astillero y, con ello, el reforzamiento del Plan Estratégico para la puesta en valor del patrimonio natural y cultural de Orio.*

*Esto hace posible ordenar 435,10 m<sup>2</sup> en una nueva parcela dotacional pública de cesión de suelo para otras dotaciones (g.EC1-B) que pueda albergar, por ejemplo, la réplica a tamaño natural de algún barco de época que se convierta en el símbolo del acceso al nuevo barrio y de la propia salida del núcleo urbano por Ibai Ondo kalea.*

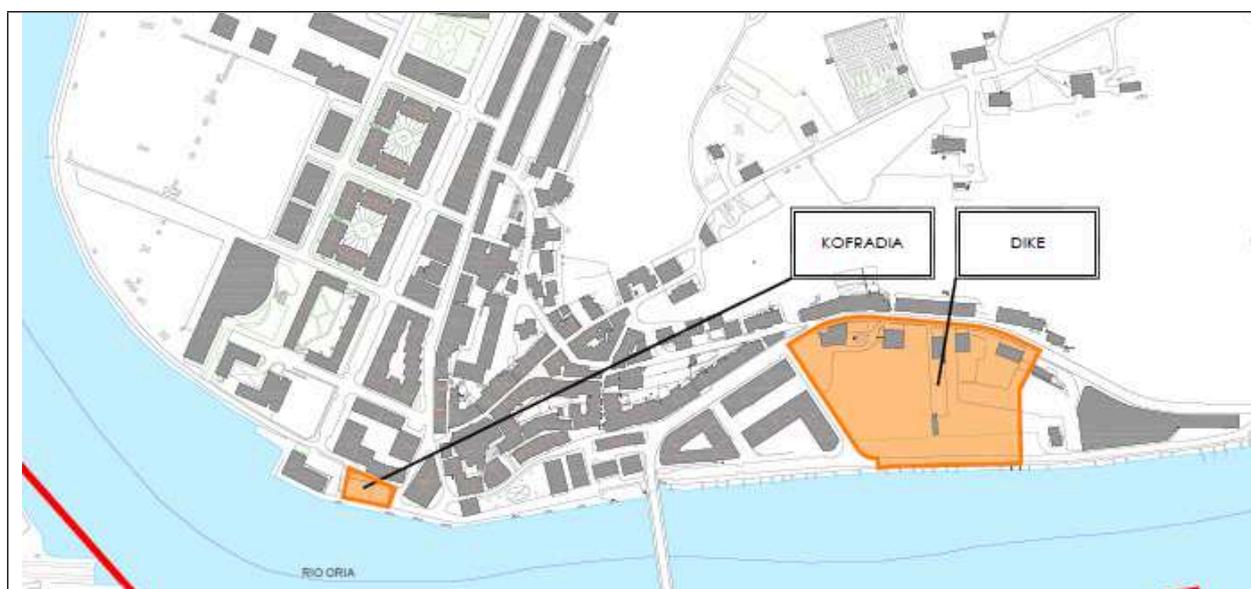




Imagen 1: situación de los dos ámbitos en ORIO



Imagen 2: propuesta de ordenación estructural en KOFRADIA Y DIKE

La nueva propuesta en DIKE no altera parámetros urbanísticos esenciales, únicamente, la parcela dotacional pública para equipamiento situada al norte del ámbito, en su zona central, y se reduce en tamaño respecto de la anterior propuesta.

La nueva parcela dotacional pública, que podría albergar la réplica de un barco de época se sitúa fuera de la zona de DPMT y servidumbre de protección.

- Como resultado de una alegación emitida por la Cofradía de Pescadores de San Nicolás de Orío, que considera suficiente dedicar únicamente 100 m<sup>2</sup> para dotación privada de uso de la Cofradía (consideran excesivos los 500 m<sup>2</sup> que constaban en el documento aprobado inicialmente), se traslada a DIKE el resto de la superficie para el uso comercial terciario previsto. En el acuerdo municipal se propone que la dotación privada a construir en KOFRADIA, sea de 187 m<sup>2</sup>.
- En relación con los dos informes emitidos por la Dirección General de la Costa y el Mar, la propuesta de Modificación del PGOU ha incorporado referencias, en la normativa y en la Memoria, que señalan que el equipamiento comunitario previsto en el ámbito KOFRADIA se destinará a usos autorizables por la normativa de Costas y que el edificio dispondrá de accesos por fuera del DPMT.

En DIKE, por su parte, se eliminan los aparcamientos en superficie que anteriormente se situaban en la zona occidental del ámbito situada en el DPMT, y se elimina también el acceso al garaje bajo rasante en la zona del DPMT, trasladándose al vial principal.

- Por último, en respuesta al último informe de esta Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-URA emitido tras la aprobación inicial y citado en los antecedentes (IAU-2021-0075), se ha incluido una estimación de demandas de recursos hídricos y se ha incorporado informe del Ente Gestor del abastecimiento y saneamiento del ámbito (Gipuzkoako Urak) quien concluye, consultadas las redes de ambos servicios



existentes en la zona, que es posible garantizar tanto el abastecimiento como la recogida de aguas fecales del nuevo ámbito de DIKE.

En KOFRADIA, como ya se ha indicado en el inicio del informe, las obras de desarrollo del ámbito incluyen la renovación de las redes de saneamiento.

### **3. CONSIDERACIONES**

Teniendo en cuenta las modificaciones señaladas previamente, y los antecedentes de los que consta el expediente, no se observan nuevas consideraciones a realizar en cuanto a la protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y sus Zonas de Protección asociadas.

En todo caso, reiteramos las consideraciones señaladas con respecto a la Inundabilidad y se valora la nueva información relativa al saneamiento y abastecimiento aportada a requerimiento de esta Agencia.

#### **3.1. Usos previstos en el subámbito KOFRADIA**

En relación con los nuevos usos previstos en KOFRADIA, no se observan modificaciones en relación con el planteamiento que se presentó ante esta Agencia en la consulta formulada tras la aprobación inicial del expediente que fue informada favorablemente.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia se reitera en lo señalado en el informe emitido en relación con la documentación complementaria relativa al "*Proyecto Básico edificio Kofradia Berria en Orio - aspectos vinculados a los usos y la ubicación de los mismos*" (referencia del informe CZ-G-2020-0004). En dicha documentación se ampliaba la información gráfica y escrita vinculada a los usos del nuevo edificio de la Kofradia, documentación que no consta en el presente expediente de Modificación del planeamiento aprobado provisionalmente.

En conclusión y atendiendo a lo anterior, desde esta Agencia Vasca del Agua se entiende que los usos previstos, e incluidos en dicha documentación complementaria, pueden encajar entre los autorizables por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y su Reglamento de Ejecución.

#### **3.2. Riesgo de inundabilidad**

La Ría del Oria, en la zona de los ámbitos KOFRADIA y DIKE, está comprendida dentro del ARPSI AIA-ORIO (ES017-GIP-ORI-02). Además, los citados ámbitos se sitúan en zona inundable para diferentes períodos de retorno, si bien fuera de la Zona de Flujo Preferente, tal y como se señalaba en los informes previos emitidos por esta Agencia.

El sub-ámbito DIKE se encuentra situado en zona inundable por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno. Por su parte, KOFRADIA se ve afectado por las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno.

La documentación del expediente, desde la fase de tramitación ambiental, ha incluido un Estudio Hidráulico realizado por Girder Ingenieros, de junio de 2019, en el que se analiza la inundabilidad actual de cada una de las parcelas y la futura tras la ejecución de las actuaciones propuestas.



Según las conclusiones de dicho Estudio, la plataforma de la urbanización del sub-ámbito DIKE quedaría fuera del área inundable por las avenidas de período de retorno de 500 años y no se verían afectadas a las parcelas colindantes, es decir, no se producirían sobreelevaciones ni aumento de velocidades en las zonas anexas. En la cartografía para la situación futura se comprueba que el acceso a los garajes en DIKE quedaría fuera de la zona inundable por las avenidas de período de retorno de 500 años.

Por su parte, en KOFRADIA, según dicho Estudio Hidráulico, el nuevo edificio no produce sobreelevaciones ni aumento de velocidades en las zonas anexas al edificio.

Al respecto, dicho Estudio Hidráulico ha sido validado por esta Agencia y se ha podido comprobar que, efectivamente, el desarrollo de ambas zonas no supone un empeoramiento significativo de la inundabilidad en el entorno.

### **3.2. Abastecimiento y saneamiento**

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

En el plano II.10 de Infraestructuras existentes se han incluido las redes de saneamiento y abastecimiento disponibles en ambas zonas, así como las conexiones previstas.

En relación con dichas redes, dado que las nuevas conexiones que sean precisas podrán suponer la ocupación del DPM-T, se informa que, en su caso, podrá ser necesario la preceptiva concesión de dicho dominio.

#### **3.2.1. Abastecimiento, disponibilidad de recursos hídricos y saneamiento**

El abastecimiento de Orio se incluye dentro del Sistema Ibai-Eder para el Bajo Urola gestionado el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Urak, compuesto por el embalse y la ETAP de Ibai-Eder.

Este Sistema, de acuerdo con la información de la planificación hidrológica no presenta problemas de garantía en el suministro para el horizonte 2022-2027.

En relación con la disponibilidad de recursos hídricos, en esta fase se ha incluido entre la documentación de la Modificación del PGOU una estimación de las nuevas demandas para garantizar el abastecimiento de los desarrollos previstos.

Al respecto, en el punto 5.6. de la Memoria (*Infraestructuras de servicios proyectados*) se hace una mención a las necesidades estimadas de abastecimiento y saneamiento, teniendo en cuenta unas 252 viviendas nuevas y un consumo medio para uso doméstico de 130 l/hab./día. Estos datos arrojarían un consumo estimado de 37.760 litros/día de esas nuevas viviendas.

También se indica que el consumo de agua en el año 2.020, conforme datos del Consorcio de Aguas referidos a Orio, ha sido de 101 m<sup>3</sup>/año, por abonado doméstico (asimilación de vivienda con abonado doméstico), que equivale a 277 l/día. Teniendo en cuenta un número de habitantes por vivienda, según datos del INE, de unos 2,4, se estima un consumo de 115,42 l/hab./día.



Las dotaciones brutas máximas para uso doméstico que establece el Plan Hidrológico vigente para población que consta de entre 2.000-10.000 habitantes, como es el caso de Orio, es de 205 l/hab./día, por lo que, una primera valoración, parece indicar que se está consumiendo por debajo de las dotaciones que le corresponden al municipio según el Plan Hidrológico vigente.

En conclusión, de acuerdo con la información del Plan Hidrológico, existe disponibilidad de recursos hídricos para el abastecimiento de las actuales demandas y de las futuras, sin que se vea comprometido el respeto de los caudales mínimos ecológicos en el citado sistema.

Por otra parte, también se ha incorporado informe del Consorcio Gipuzkoako Urak sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos de fecha 02/06/2021 que especifica que “las redes existentes son suficientes para garantizar el abastecimiento”.

### **3.2.2. Saneamiento**

En cuanto al saneamiento, teniendo en cuenta la información disponible en esta Agencia, los dos ámbitos de desarrollo disponen de redes cercanas a las que conectarse, estando el sistema constituido por un colector general, el bombeo de las aguas residuales hasta Zarautz y la EDAR de Iñurritza, también en Zarautz.

Además, está previsto que la red de saneamiento sea de tipo separativo y, en el caso particular de KOFRADIA, se produzca una mejora en el servicio, ya que, como ya se ha indicado en el inicio del informe, está prevista la renovación de las redes de saneamiento.

Finalmente, el informe del Consorcio Gipuzkoako Urak sobre la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos de fecha 02/06/2021 también señala que “las redes existentes son suficientes para la recogida de aguas fecales”.



#### 4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, desde esta Agencia Vasca del Agua se propone informar de manera **favorable** a la *Modificación Puntual del PGOU, en el ámbito discontinuo “Dike-Kofradia” en Orio*:

A modo de recordatorio, y como así aparece señalado en la documentación aportada, dado que las futuras obras se sitúan en zona de servidumbre del DPMT, se señala la necesidad de que se obtenga la correspondiente autorización administrativa en esta Agencia.

#### 4. TXOSTEN PROPOSAMENA

Arestian adierazitakoa kontuan hartuta, Ur Agentzia honek Orioko Hiri-antolamendurako Plan Nagusiaren Aldaketa Puntualaren **aldeko txostena** egitea proposatzen du, Dike-Kofradia eremu etenean:

Gogorazteko, eta aurkeztutako dokumentazioan adierazten den bezala, etorkizuneko obrak Itsas-lehorreko jabari publikokoaren zortasun-eremuan kokatzen direnez, Agentzia honetan dagokion administrazio-baimena lortzeko beharra adierazten da.

Vitoria-Gasteiz, 28 de marzo de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Esther Bernedo Gómez (Ebaluazio Teknikaria/Técnica de Evaluación)  
Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)  
José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)