



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

ORIO

Espediente: 3HI-024/25-P03

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO IDAZKARIA

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurak ekainaren 19an egindako 3/2025 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratutakoen aho batez, honako erabaki hau hartu zela:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I.- Orioko "Hiri Antolamenduko Plan Orokorra" expedientearen Lurralde Eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1^a EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

a) Antolamendu-kategoriekin gainjarritako sistema orokoren erregulazioa argitu beharko da, eta, hala badagokio, lehentasuna emango zaio sistema orokoren kalifikazioari lurzoru

Plan General de Ordenación Urbana

ORIO

Expediente: 3HI-024/25-P03

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO que en la Sesión 3/2025, celebrada por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el 19 de junio, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Valorar el Modelo Territorial el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Orio, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

a) Se deberá de clarificar la regulación de los sistemas generales superpuestos con las categorías de ordenación, dándose prioridad, en su caso, a la calificación de sistema general respecto a las categorías



urbanizazinaren kategorien aldean. Kasu horretan, sistema orokor horietan erabileren antolamendua eta erregulazioa ezarri ahal izango da, lurzorua urbanizazinaren bokazioarekin bateragarria den zonakatzea eta erregulazioa jasoko dituena.

- b) Txanka eremuan dauden harrobien zonakatzea argitu behar da, bai araudiak adierazten duen ingurumen-hobekuntza gisa, bai kalifikazio orokorreko planoan adierazitako landa-eremuetan.
- c) Onura publikotzat eta interes sozialekotzat jotzen diren jarduerak interes publikotzat jo beharko dira, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluaren arabera.
- d) Erabilera onargarrien eta debekatuen araubidea argitu beharko da, Plan Orokorrak ezarritako erabilera onargarrien erregulazio osagarrian kontraesanik egon ez dadin eta lurralte-plangintzako tresnekin bat etor daitezen.
- e) Ustiapenari lotu gabeko bizitegi-erabilera isolatua erabilera desegokitzat jo beharko da antolamendu-kategoría guztieta; hala ere, HAPOk bere zehaztapenak arautu beharko ditu, bereziki birgaitzeari dagokionez, erabileraaren jarraitutasuna bermatzeko, hala badagokio, ordeztekotzat gabe.
- f) Baserrien erregimena arautu beharko da, berreraikuntzari eta zatiketari dagokienet, edo erreferentziako araudia aipatu beharko da.
- g) Azpiegituren erabilerei dagokienet, A motako eta B motako azpiegitura linealen izendapena zuzendu beharko da, LAAak aplikatzeko arauen II. eranskinetako 2.c.4 idatz-zatian ezarritako izendapenera egokituz.
- h) LAGen arabera definitu eta arautu beharko dira hirigintza-araudian definitu gabeko de suelo no urbanizable, y podrá establecerse en este caso, una ordenación y regulación de usos en dichos sistemas generales que recoja una zonificación y regulación compatible con la vocación del suelo no urbanizable.
- b) Debe aclararse la zonificación de las canteras existentes en la zona de Txanka, bien como mejora ambiental como señala la normativa, o bien en las zonas rurales correspondientes indicadas en el plano de calificación global.
- c) Las actividades consideradas de Utilidad Pública e Interés Social, deberán ser declaradas de Interés Público conforme al artículo 28.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- d) Deberá aclararse el régimen de usos admisibles y prohibidos, evitando contradicciones en la regulación complementaria de usos admisibles establecida por el Plan General y debiendo ser acordes a los instrumentos de planificación territorial.
- e) Deberá señalarse el uso residencial aislado no vinculado a explotación como uso disconforme en todas las categorías de ordenación; si bien, el PGOU deberá regular sus determinaciones, especialmente en materia de rehabilitación, para garantizar, en su caso, la continuidad del uso sin contemplar la posibilidad de sustitución.
- f) Deberá regularse el régimen de los caseríos en cuanto a su consolidación, reconstrucción y división, o hacer referencia a la normativa correspondiente.
- g) En cuanto a los usos de infraestructuras, deberá corregirse la denominación de las infraestructuras de carácter lineal tipo A y tipo B, adaptándose a la denominación establecida en el apartado 2.c.4 del Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT.
- h) Deberán definirse y regularse de acuerdo con las DOT los usos no definidos en la

erabilerak, edo, halakorik ezean, erabilera horiek erregulatzeko erreferentiazko araudira berariaz jo beharko da.

- i) Baldintzataile gainjarriei dagokienez,uste da baldintzataile-multzoen izenak, EAEko udal-plangintza osoaren eta LAGen arteko koherentzia terminologikorantz aurrera egiteko, LAGek ezarritakora egokitu beharko liratekeela; Arrisku Naturalen eta Klima Aldaketaren Baldintzataileak eta Azpiegitura Berdearen Baldintzataileak. Eta beste baldintzataile batzuk ezarri ahal izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez hedatutakoak.
- j) Espazio libreen sistema orokoren sarea azpiegitura berdearen baldintzataile gainjarrien planoan sartu beharko da, tokiko azpiegitura berde gisa.

normativa urbanística o, en su defecto, hacer remisión expresa para la regulación de éstos a la normativa de referencia.

- i) En relación con los Condicionantes Superpuestos, la denominación de las agrupaciones de condicionantes, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que deberían de adecuarse a la establecida por las DOT; Condicionantes de Riesgos Naturales y Cambio Climático y Condicionantes de Infraestructura Verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.
- j) Deberá incluirse la red de sistemas generales de espacios libres en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

1b Urola Kostako Lurralde Plan Partzialera egokitzea

- a) Bizitegi-kuantifikazioaren zifren aldeko balorazioa egin da, LPPko 1.000ko gehiengoa baino txikiagoa delako.
- b) Aizperroko lurzoru urbanizagarriaren aukako txostena egin da, ez datorrelako bat LPPko lurralde-ereduarekin.

1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- a) Dagozion erretiroak jaso beharko dira ukituta dauden antolamendu-eremu guztietai. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Urola Kosta

- a) Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 1.000 viviendas definido en el PTP.
- b) Se informa desfavorablemente el suelo urbanizable de Aizperro por no ser acorde con el modelo territorial del PTP.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan, esta delimitación deberá recogerse también en la documentación gráfica correspondiente.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

- a) Dagozkien landa-eremuetan Oriako itsasadarreko II. taldeko hezegunerako ezarritako kategorizazioa jaso behar da.
- b) Dagozkion landa-eremuen erregulazioa igorri behar da Hezeguneen LPSk ezarritako erabilera-araubidera.

1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

- a) Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostenetan egin da.
- b) Erabileren erregulazioari dagokionez, LAGetara egokitzeari buruzko ondorioetako 1a apartatuan ezarritakoaren arabera egokitutu beharko da.

1f Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- a) Aldeko txostenetan eman zaio espedienteari, espacio libreen sistema orokorra kuantifikatzeari dagokionez.
- b) Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrirako nahiz lurzoru urbanizaezinerako definitutako espacio libreen sistema orokoren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

- a) Se debe recoger en las zonas rurales correspondientes la categorización establecida para el humedal del grupo II, Ría del Oria.
- b) Se debe remitir la regulación de las zonas rurales correspondientes al régimen de usos establecido por el PTS de Zonas Húmedas.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

- a) Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.
- b) En cuanto a la regulación de usos, deberá adaptarse conforme a lo establecido en el apartado 1a de las conclusiones relativo a la adaptación a las DOT.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- a) Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación de Sistema General de Espacios Libres.
- b) En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de

ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

4.- BIZTEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

Aldeko txostena egin da Plan Orokorean jasotako proposamenetik ondorioztatzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioari eta lurralde-ereduari buruz, este baita planteatutako 715 etxebizitza berriren edukiera bat datorrela Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako irizpideak aplikatzetik ondorioztatzen denarekin

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredu

Jarduera ekonomikoetarako Aizperro 17. sektorea antolatzeko proposamenaren aurkako txostena egin da, ez baitator bat Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean ezarritako lurralde-ereduarekin.

B.- Natura-ondarearen eta klima-aldaketaren arloan

Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostenean adierazitakoa ikusita, txostenean jasotako gogoetetara jotzen da:

- Hirigintza-eremuari dagokionez, 10. Hondartza, ipar-ekialdeko muturrean, Orioko Dunetako urmaelarekin bat dator, Hezeguneen LAParen inventarioan sartuta dagoena (GG14 kodea) eta hegoaldeko igelaren (*Hyla meridionalis*) interes bereziko eremuaren zati dena, espeziearen Kudeaketa Planaren arabera.

Eremuaren zonakatze xehatuak, HAPoren III.1 planoaren arabera, urmaelaren ingurunea hartzen du espacio libre gisa. Beharrezko da 10. eremuko hirigintza-fitxa

los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 532 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

Se informa desfavorablemente la propuesta de ordenación del sector 17 Aizperro destinado a actividades económicas, por no ser acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta.

B.- En materia de Patrimonio Natural y Cambio Climático

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático, se remite a las consideraciones contenidas en el mismo:

- En relación con el ámbito urbanístico 10. Hondartza, el mismo coincide en su extremo nororiental con la charca de las Dunas de Orio, incluida en el inventario del PTS de Zonas Húmedas (código GG14) y que forma parte del área de interés especial de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), de acuerdo con el Plan de Gestión de la especie.

La zonificación pormenorizada del ámbito, de acuerdo con el plano III.1 del PGOU, incluye el entorno de la charca como espacio libre. Resulta preciso adaptar la ficha

egokitza. Hondarta, urmaelaren presentzia jasotzko eta haren inguruko babes-neurriak zehazteko, hegoaldeko igelaren iraupena bermatzeko.

- Lurzoru urbanizazinaren antolamenduari eta bertan mugatutako eremu berriei dagokienez:
- Hezeguneen LAPeko III. taldean sartutako hezeguneei dagokienez, horien mugaketa jaso beharko da.
- LAGen azpiegitura berdean dauden Mendizorrotz errekei dagokienez, HAPOk bere memorian adierazten badu ere CS.2 baldintzatzaila (Planaren kontserbazio bereziko eremuak) eragiten diela, VI.1 planoak (HAPOren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak) ez dirudi alderdi hori jasotzen duenik.
- Lurzoru urbanizazinean eremu berriak mugatzeari dagokionez – horien artean, natura-ondarearen babesari dagokionez, Orioko udalerriaren mugakide den 18.5 Sarikola eremua nabarmentzen da –, uste da Hezeguneen LAPean sartutako eremuen babesia berariaz jaso behar dela eremuko hirigintza-araudi partikularrean.

C.- Uren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostenetan egitea proposatzen da, honako baldintza lotesle hauekin:

- Garrantzi handiagoko hirigintza-garapen berriei (Dike, Arocena eta Aizperro) drainatze jasangarriko hiri-sistemen instalazioa sustatu beharko dute (zoladura iragazkorren erabilera, ekaitz-tanke edo - gailuak, etab.). Adierazpen hori dagozkion hirigintza-fitxetan jaso beharko da.

D.- Kultura-ondarearen arloan

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritzaren txostenean

urbanística del ámbito 10. Hondarta para recoger la presencia de la charca y concretar las medidas de protección en torno a la misma que garanticen la pervivencia de la ranita meridional.

- En relación con la ordenación del SNU y los nuevos ámbitos delimitados en el mismo: Respecto a los humedales incluidos en el grupo III, del PTS de Zonas Húmedas, se deberá recoger su delimitación.
- En relación con los arroyos de Mendizorrotz, integrados en la Infraestructura Verde de las DOT, si bien el PGOU señala en su Memoria que están afectados por el condicionante CS.2 Áreas de conservación especial del Plan, el plano VI.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística del PGOU no parece recoger este extremo.
- En relación con la delimitación de nuevos ámbitos en el SNU, de entre los que en relación con la protección del patrimonio natural destaca el ámbito 18.5 Sarikola colindante con el municipio de Orio, se considera que la protección de las zonas incluidas en el PTS de Zonas Húmedas deben recogerse expresamente en la normativa urbanística particular del ámbito.

C.- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente con las siguientes condiciones vinculantes:

- Los nuevos desarrollos urbanísticos de mayor envergadura (Dike, Arocena y Aizperro) deberán promover la instalación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.), indicación que deberá recogerse en las fichas urbanísticas correspondientes.

D.- En materia de Patrimonio Cultural

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad

adierazitakoak ikusita, "Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onesperaren" aldeko txostena egitea proposatzen da, 50. katalogoko elementuaren babes-erregimenaren doikuntzari buruzko ohar lotesleekin. Orioko (Arozena) zeramika berriaren fabrika/nabea:

- Bigarren paragrafoan:

"Testuinguru horretan, Orioko Zeramika Berriko Fabrika/Nabea (Arozena) aipatutako dekretuetan ezarritako babes ertaineko erregimenari lotuta dago. Babes-araubide horrek 15 metroko babes-ingurunea ezartzen du, eta ondasunari berari eta inguruko espazioei eragiten die. Euskal Kultura Ondareari buruzko Legean ezarritakoaren arabera, ingurune hori ondasunaren zati bat da, eta ondasunaren paisaia-, hiri- eta arkitektura-testuinguruari eusteko ezartzen da.

- Hirugarren paragrafoan:

"Obrak kostaldeei buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko dira. Itsas-lehorreko jabari publikoan, bide-zortasuneko eremuan, babes-zortasuneko eremuan edo eragin-eremuan dauden kultura-intereseko ondasunei araubide horretatik erorritako neurriak aplikatuko zaizkie, lege horretan jasotakoena aurretik, hirugarren xedapen iragankorrenaren 3. zatiko 3. paragrafoan aurreikusitakoari kalterik egin gabe.

"13.1 azpieremurako planean aurreikusitako ekipamendu-erabilera txertatzea, kultura-ondasunaren kontserbazioa eta balioa bermatzeko, eta hirigintza-eremu osoko urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak baimentzea" 13. Arozena "izendatuta dagoen kultura-ondasunaren babes-ingurunean garatzen badira, edo zuzenean edo zeharka eragiten badute, Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena beharko da dagozkion hirigintza-lizenziak eman aurretik. Aurretiazko baimenaren izapidean, GFAk, hala badagokio, beharrezkotzat jotzen den xehetasun-azterketa eskatu ahal izango du."

intelectual y Depósito legal, se propone informar favorablemente la "Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Orio" con las observaciones vinculantes referidas al ajuste del régimen de protección del elemento del Catálogo 50. Fábrica/Nave Nueva Cerámica de Orio (Arocena):

- En el apartado segundo:

"En este contexto, la Fábrica/Nave de Nueva Cerámica de Orio (Arocena) queda sujeta al régimen de protección media establecido en los referidos Decretos, régimen de protección que establece un entorno de protección de 15 metros, que afecta al propio bien y a los espacios circundantes. Conforme con lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, ese entorno tiene carácter de parte integrante del bien, y se establece con el objeto de mantener el contexto paisajístico, urbano y arquitectónico en que se integra el bien.

- En el apartado tercero:

"Las obras deberán adecuarse a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas. A los bienes declarados de interés cultural que se encuentren situados en el dominio público marítimo-terrestre, la zona de servidumbre de tránsito, de servidumbre de protección o de influencia se les aplicarán las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esa Ley, sin perjuicio de lo previsto en su disposición transitoria tercera apartado 3-3^a.

"La inserción del uso equipamental previsto en el plan para el Subámbito 13.1, destinado a garantizar la conservación y puesta en valor del bien cultural, así como la autorización de los proyectos de obras de urbanización y de edificación de todo el ámbito urbanístico "13. Arocena" que se desarrollen sobre el entorno de protección del bien cultural declarado, o que lo afecten directa o indirectamente, queda sujeta a la autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa de manera previa a la concesión de las licencias urbanísticas correspondientes. En el trámite de autorización previa, la DFG podrá solicitar, en su caso, el estudio de detalle que se considere necesario."

E.- Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolamenduaren arloan

Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketako Zuzendaritzak "Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari" buruz egindako txostenean adierazitakoa ikusita,

Esan behar da behin-behinean onartutako HAPoaren dokumentutan jasotako proposamen eta/edo zehaztapen batzuk, hainbat arrazoiengatik ez dato zela guztiz bat indarrean dagoen araudian/legerian ezarritakoarekin, eta, beraz, berriro aztertu beharko dira plana behin betiko onartu aurretik. Antolamendu proposamen eta -zehaztapen horiek honako hauek izango lirateke:

HE 17. Aizperro

Zehaztu behar da proposamen hori ez datorrela bat, argi eta garbi, indarrean dauden LAGei atxikitako lurrealde-ereduarekin, eta ez Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu Funtzionalaren LPPEan ezarritako ereduarekin ere.

Lurzoru urbanizaezinean mugatutako hirigintza-eremuak

Adierazi behar da proposamen horietako batzuk ez dato zela guztiz bat indarrean dagoen lurzoru mota horretarako hirigintza-legeriak ezarritakoarekin. Beraz, berriz aztertu beharko dira

18.3 San Martin HE

Honako hau adierazi behar da 2/2006 Legearen 28.5 artikuluaren arabera, Arau Partikular horretan jasotako jarduerak (Asador San Martín eta haren instalazioak) ez dituela betetzen onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat hartzeko behar diren baldintzak. Beraz, Foru Aldundi honek halakotzat jotzeko ez dago aukerarik.

Horrez gain, adierazi behar da area horretan gaur egun dagoen bizitegi-eraikinean bigarren etxebizitza bat gaitu ahal izateko, nolana hi ere, Hirigintza Arau Orokoren 42. Artikuluan oro har lurzoru urbanizaezinean dauden nekazaritza-ustiarenari lotuta ez dauden etxebizitza

E.- En materia de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa al "Plan General de Ordenación Urbana de Orio",

Es preciso señalar que algunas de las propuestas y/o determinaciones incluidas dentro del documento de PGOU aprobado provisionalmente no resultan, por distintos motivos, del todo acordes a lo establecido en la normativa/legislación vigente, lo que obligará a su reconsideración previa a la aprobación definitiva del plan. Dichas propuestas y determinaciones de ordenación serían las siguientes:

AU 17. Aizperro

La propuesta entra en desacuerdo manifiesto con el modelo territorial inherente a las vigentes DOT, como con el propio modelo establecido en el vigente PTP del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta).

Ámbitos urbanísticos delimitados en suelo no urbanizable

Algunas de las propuestas específicas para estos ámbitos no se ajustan en su totalidad a lo establecido en la vigente legislación urbanística para esta clase de suelo, por lo que deberán ser reconsideradas.

AU 18.3 San Martín

Cabe indicar que una actividad como la recogida en la Norma Particular (Asador San Martín y sus instalaciones) no reúne las condiciones necesarias para su consideración como una actividad de utilidad pública e interés social, susceptible de declaración como tal por esta Diputación Foral.

Cabe asimismo indicar que la posibilidad de habilitar una segunda vivienda en el edificio residencial actualmente existente en el área habrá de quedar en cualquier caso condicionada al cumplimiento de las determinaciones que con carácter general se establecen en el artículo 42

guztietarako ezartzen diren zehaztapenak bete beharko direla.

18.4 Katxina HE

Adierazi behar da landa-turismoaren erabilera izan ezik (Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta beste araudi batzuetan araututa daudenak), azaldutako gainerako erabilerek indarrean dagoen hirigintza-legerian baimendutakoa gainditzen dutela. Beraz, arau partikular honetatik kendu beharko dira.

18.5 Sarikola HE

Zalantzhan jarri behar da horietako erabilera batzuk (hirugarren sektorekoak bulegoko erabileren modalitantean, teknologikoak eta parekagarriak, eta industrialak, 1 eta 2 kategoriakoak, baldin eta aurreko hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileren osagarriak badira), kasu honetan ere indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako esparrua gainditzen dutela uste delako.

Hirigintza Arau Orokorrak

23. artikutula. Eraikunta-, urbanizazio- eta partzelazio-baldintza orokorrak (Lurzoru urbanizaezinaren araubidea)

- artikulu honetan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotuta ez dauden bizitegi-eraikinak eraisteko eta ordezteko baimenari egiten zaion aipamen orokorra 2/2006 Legearen 31. Artikuluak aurreikusitakora zehaztu/mugatu beharko litzateke.
- ustiategi hori iraungi eta ezabatu ondoren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako etxebizitzak finkatzeari buruzko aipamena, ordeztu/formulatu egin beharko litzateke, hala badagokio, 2/2006 Legearen 31. Artikuluak ezartzen duenaren arabera.

44. artikulua. Onura publikoko eta interes sozialeko erabilera, eraikinak eta instalazioak.

- Lurzoru urbanizaezineko gune zoologikoen baimena ez da interes publikoko deklarazioaren baldintzaean geratu behar, baliabide naturalen zentzuzko erabilera

de las Normas Urbanísticas Generales para todas las viviendas no vinculadas a explotación agraria existentes en suelo no urbanizable

AU 18.4 Katxina

Cabe señalar que salvo el uso de agroturismo (regulado en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, y otras normativas), el resto de los usos explicitados exceden lo posibilitado en la vigente legislación urbanística, por lo que deberán ser eliminados de la presente Norma Particular.

AU 18.5 Sarikola

Cabe poner en duda el encaje de ciertos usos (terciarios en su modalidad de usos de oficina, tecnológicos y asimilables, e industriales de categorías 1^a y 2^a, siempre que resulten complementarios de los anteriores usos terciarios y de equipamiento), por entender, en este caso también, que superan el marco establecido en la vigente legislación urbanística.

Normas Urbanísticas Generales

Artículo 23. Condiciones generales de edificación, urbanización y parcelación (Régimen del Suelo No Urbanizable)

- La referencia genérica que en este artículo se hace a la autorización derribo y sustitución de edificios residenciales existentes no vinculados a explotación agropecuaria debe quedar matizada/limitada a lo previsto en el art. 31 de la Ley 2/2006.
- La referencia a la consolidación de viviendas vinculadas a explotación agropecuaria una vez extinguida y eliminada dicha explotación, debe quedar sustituida/formulada, en su caso, en los términos recogidos en el art. 31 de la Ley 2/2006.

Artículo 44. Usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social

- Se considera que la autorización de los núcleos zoológicos en suelo no urbanizable no debe quedar condicionada a la declaración de interés público, por entender

lotutako erabilera dela uste delako (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoia, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena; 13).

Ondorioz, 4.E epigrafean ezarritako edukia ere kendu egin beharko da artikulu honetatik.

- 1.A.b) epigrafean jasotako hirugarren sektoreko erabilera 44. Artikulu honetan araututakoetatik kanpo geratu beharko dira.
- Gauza bera esan behar da onura publikoko eta interes sozialeko jardueren ezarprena arautzean zehaztutako erabilerei buruz, bai lehendik dauden eraikinetan, bai baimendu beharreko berrieta. Zehazki, 44. Artikuluan soberan daude, merenderoei, jatetxeei, sagardotegiei, eta, azken batean, aurrekoekin pareka daitekeen beste edozein ostalaritz-a-jarduerari buruzko aipamenak.
- Los usos terciarios recogidos en el epígrafe 1.A.b) deberán quedar fuera de los regulados en este artículo 44.
- Lo mismo cabe señalar de los usos referidos a la hora de regular la implantación de actividades de utilidad pública e interés social, bien sea en edificaciones existentes, bien en las nuevas a autorizar. En concreto, sobran las referencias en este artículo 44 a merenderos, restaurantes, sidrerías, y en definitiva, a cualquier otra actividad hostelera asimilable a las anteriores.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. puntuaren Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, expedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honi berriz ere txosten aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Eta horrela jasota gera dadin, elektronikoki egin eta sinatzen dut, bilkura honi dagokion akta onartu aurretik, Vitoria-Gasteizen.

que constituye un uso vinculado a la utilización racional de los recursos naturales (art. 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

En consecuencia, el contenido establecido en el epígrafe 4.E deberá también ser eliminado de este artículo.

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

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



**EXPEDIENTE: 3HI-024-25-PO3 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE
ORIO.****INFORME DEL DEPARTAMENTO DE ALIMENTACIÓN, DESARROLLO RURAL,
AGRICULTURA Y PESCA (Dirección de Agricultura y Ganadería)****1. INTRODUCCIÓN**

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación de la Aprobación Provisional y Estudio Ambiental Estratégico (2024) y acompañados, entre otra, de diversa documentación gráfica y documentación administrativa.

2. ANTECEDENTES

Esta Dirección ha informado anteriormente sobre el PGOU de Orio, siendo el último informe emitido el de abril de 2023 en el marco de la Aprobación Inicial del plan. En dicho informe se establecían una serie de consideraciones sobre la aplicación normativa del PTS Agroforestal y sus vinculaciones para el planeamiento municipal, sobre orientaciones a prácticas agrarias desde el mismo y sobre ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria entre otras.

3. INTRODUCCION Y SINTESIS

Se diferencian en el **SNU** las distintas modalidades de zonas globales siguientes:

- C. Redes de comunicación y transporte (SG)
 - C.1. Red viaria
 - C.1.1. Red viaria (SG. Existente en DPMT)
 - C.1.2. Red viaria (SG. Propuesta en DPMT)
 - C.1.3. Red viaria (SG)
- D. Espacios libres (SG)
 - D.2. Espacios libres rurales (SG)
 - D.3. Playas y zonas de litoral (SG. DPMT).
- E. Equipamiento comunitario (SG)
- F. Infraestructuras de servicios urbanos (SG)
- G. Zonas rurales

- G.1. Protección especial
 - G.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral)
 - ✓ G.1.1.1. Protección especial estricta (PTS Litoral) (DPMT)
 - ✓ G.1.1.2. Protección especial estricta (PTS Litoral)
 - G.1.2. Protección especial compatible (PTS Litoral)
 - ✓ G.1.2.1. Protección especial compatible (PTS Litoral) (DPMT)
 - ✓ G.1.2.2. Protección especial compatible (PTS Litoral)
 - G.1.3. Protección especial. Vegetación de interés
 - ✓ G.1.3.1. Protección especial. Vegetación de interés (DPMT)
 - ✓ G.1.3.2. Protección especial. Vegetación de interés
- G.2. Mejora ambiental
 - G.2.1. Mejora ambiental (DPMT)
 - G.2.2. Mejora ambiental
- G.3. Forestal
- G.4. Agroganadera y campiña
 - G.4.1 Alto valor estratégico
 - ✓ G.4.1.1. Alto valor estratégico (DPMT)
 - ✓ G.4.1.2. Alto valor estratégico
 - G.4.2 Paisaje rural de transición
- G.5. Protección de aguas superficiales
 - G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)
 - G.5.2. Protección de aguas superficiales

La ordenación urbanística planteada se complementa con la regulación de los denominados **condicionantes superpuestos** a dicha ordenación:

- CS.1 Áreas de interés paisajístico
- CS.2 Áreas de conservación especial
- CS.3 Monte de Utilidad Pública (MUP)
- CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión
- CS.5 Áreas inundables
- CS.6 “CS.6 Vegetación de interés”
 - CS.6.1. Hábitat de Interés Comunitario (HIC)
 - CS.6.2. Hábitat de Interés Comarcal (HIC)
- CS.7 Suelos potencialmente contaminados
- CS.8 Áreas acústicas
- CS.9 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes
 - CS.9.1 Carreteras supramunicipales
 - CS.9.2 Puerto
 - CS.9.3 Dominio público marítimo-terrestre
 - CS.9.4 Cauces fluviales
 - CS.9.5. Suministro de agua y saneamiento
 - CS.9.6. Servidumbres aeronáuticas
 - CS.9.7. Zona húmeda. Ría del Oria (A1G4)

El **medio urbano** delimitado por el PGOU, en línea con los objetivos y criterios estratégicos planteados, se corresponde casi en su totalidad con el que ya en este momento tiene carácter urbano. Las únicas salvedades son:

- la consolidación del desarrollo urbanístico previsto por el planeamiento urbanístico vigente en el ámbito "18. Aizperro", en respuesta a las demandas de actividades económicas.
- la inclusión en el medio urbano de los terrenos del subámbito "6.1. Erribera kalearen luzapena" delimitado en el Plan, por razones relacionadas con la correcta configuración de la red viaria urbana en ese entorno del municipio.
- la clasificación como suelo urbano de los terrenos hoy día vinculados al paseo de borde de ría existente en el tramo situado entre los ámbitos "9. Azkue" y "12. Kaia".

Por otro lado, se plantean cinco ámbitos en suelo no urbanizable ("18.1. Camping", "18.2. Cementerio", "18.3. San Martín", "18.4. Katxiña", "18.5. Sarikola"), con propuestas que pueden suponer la ocupación del suelo no urbanizable:

- . - la ampliación del cementerio actual mediante la creación de un ámbito general con una superficie de 7.348 m² ("18.2. Cementerio")
- . - en el ámbito "18.4. Katxiña" (88.366 m²) se contempla la posibilidad de incrementar la producción de txakoli y la actividad del restaurante. La nueva actuación propuesta apenas afecta al ámbito de alta capacidad agrológica ni a ninguna zona con otro nivel de protección. En consecuencia, se ha valorado la compatibilidad de la afección al suelo no urbanizable en esta materia.

En el caso de los otros ámbitos ("18.1. Camping", "18.3. San Martín", "18.5. Sarikola") no suponen una mayor ocupación del suelo desde la situación actual, ya que sólo se permite consolidar y/o restaurar las actividades existentes en el mismo (ver Anexo III).

El Estudio Ambiental Estratégico incorpora un Anexo de "**Informe de Afección Sectorial Agraria**" que concluye que teniendo en cuenta la pérdida global de superficie de suelo rural que podrían generar tanto los desarrollos propuestos en SNU como los nuevos desarrollos urbanos, el impacto será poco significativo.

4. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al PGOU de Orio:

4.1. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

Se valora muy positivamente las propuestas de subsanación de los aspectos expuesto en el informe de esta Dirección de abril de 2023. No obstante, se mantiene la recomendación formulada en dicho informe relativa a que la normativa urbanística considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

4.2. Orientaciones a las prácticas agrarias desde el planeamiento municipal

Se reitera la consideración relativa a que un plan general no debería incorporar disposiciones normativas que regulen el ejercicio de la actividad sectorial o que interfieran en el planteamiento de políticas sectoriales cuyo desarrollo corresponde a las administraciones sectoriales competentes.

En este sentido se ha observado que, si bien se ha modificado la normativa urbanística eliminando el criterio relativo a la parcela mínima para la constitución de una explotación agraria (artículo 36), se mantienen determinadas condiciones para la implantación de invernaderos (artículo 37), como el tipo de cultivo (directo en suelo) cuando incidan en los suelos de alto valor agrológico.

4.3. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

En lo que respecta a las propuestas del planeamiento y la valoración de la afección sectorial agraria contenida en uno de los Anexos al Estudio Ambiental Estratégico se requeriría una mayor concreción en la evaluación en cuanto a la afección sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas del PGOU. El Informe incluye conclusiones al respecto basadas en estimaciones, pero sin llegar a identificar y valorar la afección sobre las explotaciones concretas.

Una vez ampliada la evaluación y en base a los resultados en ella obtenidos, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias. En relación con esta cuestión el informe sobre la Afección Agraria estima necesaria la adopción de medidas protectoras, correctoras y medidas compensatorias, no obstante, las desarrolladas en el mismo no cuentan con el grado de detalle necesario que asegure su adopción y efectividad.

5. CONCLUSIONES

5.1. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

De acuerdo con lo señalado en el artículo 10 del PTS Agroforestal, donde se señalan las vinculaciones del PTS que afectan al planeamiento municipal, se recomienda la revisión del régimen de usos establecido en el Suelo No Urbanizable en lo relativo a la consideración de las formas de uso 2a y 3a conforme a lo señalado en el apartado 4.1. de este informe.

5.2. Orientaciones a las prácticas agrarias desde el planeamiento municipal

Se solicita la revisión de la normativa urbanística según lo señalado en el apartado 4.2. de este informe, suprimiendo aquellas disposiciones normativas que regulen el ejercicio de la actividad sectorial o que interfieran en el planteamiento de políticas sectoriales cuyo desarrollo corresponde a las administraciones sectoriales competentes.

5.3. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

Se considera necesario que se amplíe la información incluida en la evaluación de la afección sectorial agraria del Anexo al Estudio Ambiental Estratégico en lo que respecta a las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas del PGOU.

Una vez ampliada la evaluación y en base a los resultados en ella obtenidos, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

Vitoria-Gasteiz, 29 de abril de 2025

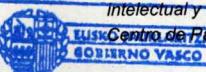
Fdo.: Oneka Zaballa González
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ZUZENDARIA
DIRECTORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

SARRERA

IRTEERA

Zk. 371298

Zk.



Gaia / Asunto: ORIOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA / PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE ORIO.
COTPV-ko esp.zk.- 3HI-024/25-P03

2025 EKA: 17

SARRERA

IRTEERA

Zk.

Zk. 263259

En el archivo administrativo del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, en lo referido al plan general de ordenación urbana de Orio, constan los siguientes informes:

- El informe de febrero de 2018, realizado en la tramitación vinculada con el procedimiento de *“Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General de Ordenación Urbana de Orio”* de acuerdo a la normativa vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, con objeto de que fuese informado en lo relativo al Patrimonio Cultural.
- El informe de febrero de 2023, al documento de aprobación inicial del plan aprobado por el ayuntamiento en su sesión extraordinaria de 22 de diciembre de 2022.
- Un informe, de diciembre de 2011, realizado al documento de aprobación provisional del plan general anterior, presentado ante la comisión COTPV para la aprobación definitiva del plan general de 2012.

Es procedente revisar el contenido de los mencionados informes que constan como antecedentes.

A ese respecto, las condiciones establecidas en el informe de la tramitación ambiental indicaron las prescripciones legales de protección para los elementos que disponen de protección legal, así como las de tipo genérico que se realizan desde el Centro de Patrimonio Cultural para aquellos elementos que, tras los análisis sectoriales del Patrimonio Cultural, tienen algún tipo de propuesta para su protección. El informe incluyó la relación de bienes inmuebles de interés cultural identificados en el término municipal, y especificó entre los bienes declarados de interés cultural los siguientes:

**1.1.- BIENES INMUEBLES DECLARADOS CONJUNTO MONUMENTAL / MONUMENTOS
POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO**

DENOMINACIÓN	BOPV
Conjunto Monumental del Casco histórico de Orio	BOPV 26/09/1994
Conjunto Monumental del Camino de Santiago 1. Ermita de San Martín de Tours y Hospital 74. Calzada de Aganduru 85. Camino Txerritxutu – Muniota 72. Nueva Cerámica de Orio	BOPV 27/01/2012
66. Astilleros Mutiozabal	Orden 09/02/2018

El segundo informe mencionado, emitido al documento de aprobación inicial del plan, propuso: corregir las referencias incorrectas a los decretos publicados del Camino de Santiago, así como la referencia incorrecta al artículo de aplicación en materia de protección arqueológica; añadir algunos elementos no incluidos en la propuesta de Catálogo; y recomendar para los niveles de protección identificados unas intervenciones de obra algo más garantistas en lo referido a la conservación y transmisión de los valores protegidos por el plan.

Procede también revisar el contenido del informe emitido en su día para la aprobación del plan general anterior, el cual incluyó condiciones de patrimonio cultural similares a las establecidas en los dos informes mencionados, y en el que se incluyó un anexo de elementos identificados que en su primer apartado expresaba lo siguiente:

1.1. BIENES INMUEBLES DECLARADOS COMO MONUMENTOS / CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

DENOMINACIÓN	BOPV
Casco Histórico	BOPV 26-09-1994
Camino de Santiago	BOPV 11-02-2000
Trazado del camino	
1. Ermita de San Martín de Tours. Protección media	
74. Calzada de Aganduru	
85. Camino Txeritxutu- Muniota	
72. Conjunto Monumental de la Nueva Cerámica de Orio. Protección Media. 72.1. Laboratorio, 72.3. Nave 72.2.Oficinas	

2. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA BEHIN-BEHINEAN ONARTZEKO DOKUMENTUAREN AZTERKETA / ANALISIS DEL DOCUMENTO DE APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Orio presentado ante la comisión COTPV, propone una ordenación con los siguientes ejes estructurantes:

- Limitar la artificialización del suelo (mantenimiento y preservación del suelo natural)
- Proponer la ría como eje estructurante
- Consolidar el medio urbano actual
- Dar continuidad a los procesos de regeneración y renovación del medio urbano, dando continuidad a lo previsto en el plan general de 2012; lo cual implica y justifica, entre otras intervenciones, la **regeneración urbana del denominado subámbito “13.1. Arocena cerámica”**.
- Introducir un modelo de desarrollo inclusivo, con mezcla de usos, y que considera la movilidad sostenible
- Incluir en el plan la propuesta de la variante de orio (N-634)
- Construir un total aproximado de 498 viviendas
- Admitir la ordenación de 50.000 m² de suelo destinado a actividades económicas



- Disponer la ordenación de la red de equipamientos
- Proponer la red de sistemas generales y locales del plan
- **Identificar y preservar el patrimonio cultural** del municipio. Ese es, precisamente, el objetivo declarado en el Catálogo del plan.

En cuanto al documento del Catálogo se refiere, el nuevo plan consolida el Catálogo del Plan General de 2012, con las adecuaciones necesarias vinculadas por la Ley 6/2019, modificada por la Ley 14/2023.

A ese respecto, el documento de Catálogo del plan incorpora con corrección las fichas particularizadas y actualizadas de los elementos, en cuanto a la dirección postal, estado de conservación, ubicación planimétrica y gráfica, descripción, nivel de protección y régimen de protección.

Paralelamente, la normativa urbanística del plan establece, por un lado, las disposiciones de carácter general y las disposiciones reguladoras de la implantación de los usos sobre el territorio.

Entre ellas, en el Título Séptimo protección del Patrimonio Catalogado (artículos 170 a 173 de las NNUU Generales), las referidas al patrimonio cultural, para el que establece los cuatro niveles de protección considerados en el plan para el patrimonio cultural, siguiendo las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley 6/2019 y ley 14/2023): nivel de protección especial, nivel de protección media, nivel de protección básica y nivel de protección municipal.

Además, el artículo 172 hace una referencia expresa al Conjunto Monumental del Camino de Santiago y añade que los elementos afectos al Camino de Santiago están recogidos en el Catálogo.

Por otro lado, el plan concreta su ordenación con las normas urbanísticas particulares de los ámbitos urbanísticos que así lo requieren.

De esa forma, las NNUU particulares incluyen fichas pormenorizadas para diecisiete ámbitos en suelo urbano y urbanizable, y cinco sobre el suelo no urbanizable.

3. KULTURA ONDAREA ETA HORREN TRATAMENDUA DOKUMENTUAN / EL PATRIMONIO CULTURAL Y SU TRATAMIENTO EN EL DOCUMENTO

Las determinaciones del plan afectan al patrimonio cultural en los tres cuerpos documentales mencionados: el Catálogo; las normas urbanísticas generales; y las normas urbanísticas particulares.

Tanto el documento de Catálogo, ordenado con las fichas descriptivas y normativas de los elementos, como la ordenación de la protección del patrimonio cultural establecida en el documento de Normas Urbanísticas Generales son compatibles con la ordenación sectorial cultural.

En cuanto al documento de Normas Urbanísticas Particulares procede analizar la norma particular del ámbito "13. Arocena" por cuanto que afecta al elemento protegido "72. Conjunto Monumental de la Nueva Cerámica de Orio".

La ficha urbanística prevé consolidar la fábrica Arocena y preservar sus valores culturales y arquitectónicos asignando un uso dotacional público al conjunto del edificio (alojamientos



dotacionales promovidos por el Gobierno Vasco), y un desarrollo residencial con viviendas protegidas y viviendas de promoción libre en el resto del área.

Para materializar esa ordenación, el plan determina: formular el proyecto de reparcelación que adjudique los derechos y deberes urbanísticos en las condiciones previstas en la ficha del ámbito urbanístico "13. Arocena", la cual prevé dos subámbitos (*Subámbito 13.1 Arocena Cerámica*, con 8.125 m² destinado a equipamiento público-alojamientos dotacionales promovidos por el Gobierno Vasco, y *Subámbito 14.1 Arocena Cerámica* destinado a 2.904 m² de uso residencial de vivienda protegida y 4.356 m² de vivienda libre), y dejar fuera de ordenación las edificaciones destinadas en su origen a Laboratorio y a Oficinas por considerar que la conservación de las mismas no está justificada.

En cuanto a dejar fuera de ordenación a esas edificaciones, la propuesta del plan deriva de un estudio previo, de octubre de 2023, realizado en el transcurso de la redacción del documento de aprobación provisional del plan, al objeto de concretar un destino adecuado para la edificación protegida, desde el convencimiento de que la introducción de un uso compatible es la manera eficaz de garantizar la conservación y pervivencia de la edificación protegida.

El documento se redactó para poder precisar las carencias que en ese momento se detectaron en la declaración del Conjunto Monumental Nueva Cerámica de Orio referentes a la identificación de los elementos que lo integran.

En ese estudio previo se retoma el análisis realizado por el equipo de investigación de la ETSA de la UPV "Puesta en valor y activación del proceso de reutilización de un Conjunto Monumental Industrial. La Nueva Cerámica de Orio / Conclusiones Finales".

En cuanto al edificio de Oficinas se documenta que Luis Tolosa artífice de la nave principal de la fábrica, fue apartado de las obras de edificio de Oficinas, y se afirma que lo construido en 1945 es un edificio de baja calidad formal, resuelto con un lenguaje arquitectónico totalmente diferente al del edificio proyectado en 1940 por el autor del edificio de la nave.

En cuanto al edificio del Laboratorio, construido a finales de los años sesenta, el análisis del estudio previo confirma el pobre lenguaje formal que presenta y que debe considerarse contrario a la depuración formal de la arquitectura del conjunto racionalista del bien protegido.

Es por ello que, para la gestión urbanística, el plan determina que, en el Proyecto de Reparcelación, tanto la parcela vinculada a la fábrica Nueva Cerámica de Orio-Arocena como la edificación existente sobre ella sean adjudicadas al Ayuntamiento o al Gobierno Vasco libres de cargas de urbanización y de obligaciones de descontaminación.

A ese respecto, las mencionadas cargas de urbanización y descontaminación del Subámbito 13.1 se determinarán en el contexto del Proyecto de Reparcelación.

Por su parte, las condiciones de la urbanización del Subámbito 14.1 se concretarán en el contexto del proyecto de obras de urbanización, previo al primer proyecto de edificación residencial que se promueva en el subámbito.

4. DEKLARATUTAKO KULTURA-ONDAREAREN GAINeko ERAGINAK / AFECCIONES AL PATRIMONIO CULTURAL DECLARADO

La iniciativa de regeneración urbana que incluya la reutilización de un bien cultural para un uso compatible que no perjudique los valores ni la autenticidad del bien es garantía segura para conseguir resultados urbanos integrados que dan continuidad a la ciudad.



Para valorar la posible afección de la iniciativa urbana a los valores declarados en el Conjunto Monumental del Camino de Santiago es necesario comprender la sistemática de esa protección, protección que se declara, exclusivamente, con el establecimiento del trazado del itinerario cultural declarado, sobre el que se añaden, uno por uno y sin entorno particular de protección asociado, los elementos –caminos históricos, obra civil afecta al Camino, conjuntos monumentales e inmuebles afectos al Camino, restos edilicios, y elementos de arquitectura menor afectos al Camino– que jalonan el recorrido del itinerario y que explican un desarrollo histórico dinámico y vivo.

Por lo tanto, la identificación de los elementos que quedan adscritos al Camino es imprescindible al objeto de que la protección asignada por el decreto pueda atribuirse al elemento en cuestión.

Es por ello, que cuando el decreto del Camino incluye conjuntos en sus listados –Conjunto Monumental de la plaza de Okendo, Conjunto Monumental de Igartza, Conjunto del Casco Rural de Itziar, etc.– especifica de manera individual los inmuebles que quedan adscritos.

No obstante, en el caso del “72. Conjunto Monumental de la Nueva Cerámica de Orio”, el decreto del Camino no especifica inmuebles independientes, aspecto que en la redacción del nuevo plan general de Orio se ha considerado una carencia del decreto.

El Centro de Patrimonio Cultural, en el momento de la aprobación del plan general anterior, en el que no se planteaba ni la regeneración urbana del lugar ni la reutilización del bien cultural para un uso compatible con el bien, consideró conveniente especificar como protegidos los elementos “Oficinas” y “Laboratorio”, por la cautela que es necesaria y conveniente en los ámbitos de patrimonio cultural, y a la espera de que más adelante se pudieran tomar decisiones mejor informadas.

Pero lo anterior, si bien sirvió para introducir esos elementos en el Catálogo del plan de 2012, no puede por sí mismo declarar la protección individual de unos inmuebles que el decreto no especifica.

Tampoco los planos que figuran en la documentación del expediente permiten aclarar este extremo ya que existen varias versiones diferentes en las que siempre y en todo lugar se incluye la nave principal, no así el edificio de oficinas que no se incluye en ocasión alguna.

Ante esta situación, analizada la importancia de la nueva ordenación propuesta, así como la valoración de los elementos referidos, ajenos al valor de la nave principal, el Centro de Patrimonio Cultural considera que el alcance de la declaración monumental afecta únicamente a la totalidad de la Nave Nueva Cerámica de Orio, con el entorno y el régimen de protección general establecidos por el decreto 2/2012 por el que se declaran los elementos afectos al Camino de Santiago.

La nueva ordenación propuesta supone dar un nuevo uso a un inmueble de interés cultural destacable (la nave, no así los otros dos inmuebles señalados) de modo que suponga su rehabilitación y puesta en valor, un inmueble que por su tipología y antiguo uso presenta importantes condicionantes, tanto por su emplazamiento como por su tipología.

A ese respecto, en el momento de la evaluación ambiental del plan, el informe del Centro de Patrimonio Cultural identificó como elemento protegido el siguiente:

72. Nueva Cerámica de Orio



Y, el Catálogo propuesto para el plan, en su página 68 incluye:

59. Fábrica / Nave Nueva Cerámica de Orio (Arocena)

Pues bien, esa inclusión afectará a la totalidad de la fábrica, de alrededor de tres mil metros cuadrados de planta, con la que se incluyen: todas las preexistencias; los cuatro hornos; el secadero de 1925, de Luis Astiazarán; y la ampliación de 1940, de Luis Tolosa.

Todo ello constituye con integridad y autenticidad el Conjunto Monumental de la Nueva Cerámica de Orio.

En la página 69 del Catálogo, la ficha del elemento introduce un campo normativo con el nombre "Régimen de Protección" en el que, únicamente, se incluyen estos tres apartados:

- * Los mencionados Decretos 2/2012 y 66/2022, que califican el Camino de Santiago como Bien Cultural, en la Categoría de Conjunto Monumental, no delimitan el ámbito del Conjunto Monumental Nueva Cerámica de Orio y no determinan e identifican las edificaciones o elementos específicos incluidos en él.
- * En ese contexto, la Fábrica / Nave de Nueva Cerámica de Orio (Arocena) queda sujeta al régimen de protección media establecido en los referidos Decretos.
- * Las obras deberán adecuarse a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas.

No obstante, al objeto de dar eficaz cobertura de planeamiento a la iniciativa del plan para la reutilización propuesta para el bien cultural (uso equipamental-alojamientos dotacionales), y al objeto de aplicar de manera coordinada las normativas sectoriales de aplicación al caso, es preciso completar los apartados segundo y tercero con las siguientes determinaciones:

-en el apartado segundo:

"En ese contexto, la Fábrica / Nave de Nueva Cerámica de Orio (Arocena) queda sujeta al régimen de protección media establecido en los referidos Decretos, régimen de protección que establece un entorno de protección de 15 metros, que afecta al propio bien y a los espacios circundantes. Conforme con lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, ese entorno tiene carácter de parte integrante del bien, y se establece con el objeto de mantener el contexto paisajístico, urbano y arquitectónico en que se integra el bien.

-en el apartado tercero:

"Las obras deberán adecuarse a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas. A los bienes declarados de interés cultural que se encuentren situados en el dominio público marítimo-terrestre, la zona de servidumbre de tránsito, de servidumbre de protección o de influencia se les aplicarán las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esa Ley, sin perjuicio de lo previsto en su disposición transitoria tercera apartado 3-3^a.

Y, también, añadir un apartado cuarto, que establezca:

"La inserción del uso equipamental previsto en el plan para el Subámbito 13.1, destinado a garantizar la conservación y puesta en valor del bien cultural, así como la autorización de los



proyectos de obras de urbanización y de edificación de todo el ámbito urbanístico "13. Arocena" que se desarrollen sobre el entorno de protección del bien cultural declarado, o que lo afecten directa o indirectamente, queda sujeta a la autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de manera previa a la concesión de las licencias urbanísticas correspondientes. En el trámite de autorización previa, la DFG podrá solicitar, en su caso, el estudio de detalle que se considere necesario."

5. ONDORIOAK / CONCLUSIONES

Procede informar favorablemente el documento de aprobación provisional del PGOU de Orio con las tres observaciones vinculantes referidas al ajuste del régimen de protección del elemento del Catálogo **59. Fábrica / Nave Nueva Cerámica de Orio (Arocena)**

Vitoria-Gasteiz, a la fecha de la firma electrónica.

JOSE
 IGNACIO
 MARTINEZ
 DE LUZO
 IRAZU -
 15367667X

Digitally signed
 by JOSE IGNACIO
 MARTINEZ DE
 LUZO IRAZU -
 15367667X
 Date: 2025.06.16
 11:54:49 +02'00'



URKIRI SALABERRIA
 GRACIA -
 44163863E

Firmado digitalmente
 por URKIRI SALABERRIA
 GRACIA - 44163863E
 Fecha: 2025.06.16
 12:47:12 +02'00'

Stua./Fdo.: Urkiri Salaberria Gracia
KULTURA ONDAREAREN, JABETZA INTELEKTUALAREN ETA LEGE GORDAILUAREN
ZUZENDARIA
DIRECTORA DE PATRIMONIO CULTURAL, PROPIEDAD INTELECTUAL Y DEPÓSITO
LEGAL



MINISTÉRIO DA FINANÇA
BRASIL
ESTADO DA PARANÁ
GOVERNO FEDERATIVO
DEPARTAMENTO DE DIRETIVA
AGÊNCIA FINANCEIRA



**INFORME PARA LA COTPV RELATIVO AL ~~PLAN GENERAL DE~~
ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE ORIO (GIPUZKOA).**

CÓDIGO: 3HI-024/25-P03

1. ANTECEDENTES

Fecha de entrada: 13 de mayo de 2025.

Remite: Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco – COTPV.

Promueve: Ayuntamiento de Orio (Gipuzkoa).

Marco legal: Decreto 157/2008, de 9 de setiembre, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País-V (en adelante COTPV).

Marco competencial: El presente informe se emite en el marco de las funciones y responsabilidades de la Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático, que se establecen en las siguientes normas:

- Decreto 410/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento Industria, Transición Energética y Sostenibilidad.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de Conservación del Patrimonio Natural de Euskadi y sus normas de desarrollo, especialmente lo establecido en los artículos 3.2, 6.2 y 8.2, relativos a la integración de los requisitos de protección del patrimonio natural en las políticas sectoriales.

Documentación analizada: Documentación del expediente urbanístico tras la aprobación provisional y Estudio Ambiental Estratégico del PGOU.

Expedientes previos/relacionados: Esta Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático (DPNyACC) ha emitido informes relativos al PGOU de Orio (Exp. ECIA-2015_040), en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan en septiembre de 2015, enero de 2018 y marzo de 2023.

2. ANÁLISIS DE LA AFECCIÓN AL PATRIMONIO NATURAL. PROPUESTA DE INFORME PARA LA COTPV

Estando previsto el próximo paso por la COTPV del expediente 3HI-024/25-P03, Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Orio, se realizan las siguientes consideraciones con relación al mismo, teniendo en cuenta que en el último informe la DPNyACC realizaba una serie de observaciones de cara a mejorar su integración respecto a la protección del patrimonio natural. Se analiza a continuación cómo han sido atendidas las cuestiones señaladas en dicho informe respecto al PGOU de Orio, y se realizan nuevas observaciones de cara a una mejor integración

de las necesidades de conservación del patrimonio natural en el instrumento de planeamiento urbanístico:

➤ **En relación con el modelo territorial: propuesta de ámbitos de suelo urbano y urbanizable**

Se observa que los ámbitos propuestos para su desarrollo por parte del documento de aprobación provisional del PGOU presentan algunos cambios respecto a los ya analizados con anterioridad en el marco de la EAE.

Se han suprimido de la propuesta el ámbito urbanístico 12. Txurruka y el subámbito 10.1 Antilla, en base a los informes emitidos por la Dirección General de la Costa y el Mar del MITECO. Estos ámbitos quedan definidos, por tanto, como suelo no urbanizable (SNU).

No obstante, se detectan dos ámbitos situados en suelo urbano o urbanizable sobre los que se considera necesario incidir:

- En relación con el **ámbito urbanístico 6. Erribera**, se propone la ampliación de Erribera kalea hasta la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartz, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea para “completar y rematar la correcta configuración de la red viaria local en ese entorno”. Esta ampliación supone una afección al ámbito conocido como “Palotas”, actualmente en SNU, en unos 3.510 m². En la zona a reclasificar se propone habilitar un vial, una zona de espacios libres y un equipamiento público sin determinar.

En su informe de marzo de 2023, la DPNyACC llamó la atención sobre esta propuesta, dado que la nueva zona a reclasificar afectaría a la zona agropecuaria y campiña AG-1 Vega de Erribera del humedal Ría del Oria, según el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Zonas Húmedas de la CAPV.

El promotor no abordó en su momento, y sigue sin abordar en el PGOU aprobado provisionalmente (y su documento ambiental asociado), un análisis de la compatibilidad de esta propuesta de reclasificación con la regulación de usos del PTS. Se insiste en la necesidad de ese análisis.

- En relación con el **ámbito urbanístico 10. Hondartz**, el mismo coincide en su extremo nororiental con la charca de las Dunas de Orio, también conocida como “Orio”, incluida en el inventario del PTS de Zonas Húmedas (código GG14) y que forma parte del área de interés especial de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), de acuerdo con el Plan de Gestión de la especie.

El estudio ambiental estratégico menciona la detección de 59 individuos de esta especie en el año 2015, en el marco del programa de seguimiento del Plan de Gestión de la ranita meridional. En el Sistema de Información de la Naturaleza de Euskadi (SINE), además, se constatan observaciones recientes de ranita (últimas citas disponibles: año 2024). Se certifica, por lo tanto, la consideración de esta charca como un punto sensible para esta especie en peligro de extinción.

La zonificación pormenorizada del ámbito, de acuerdo con el plano III.1 del PGOU, incluye el entorno de la charca como espacio libre. No obstante, no se recogen en la ficha urbanística del ámbito condicionantes asociados a la presencia de la ranita meridional, que ni siquiera

se menciona en la documentación urbanística. Resulta preciso adaptar la ficha urbanística del **ámbito 10. Hondartza** para recoger la presencia de la charca y concretar las medidas de protección en torno a la misma que garanticen la pervivencia de la especie. En este sentido, se estará a lo que disponga la Diputación Foral de Gipuzkoa, órgano responsable de la gestión de la especie.

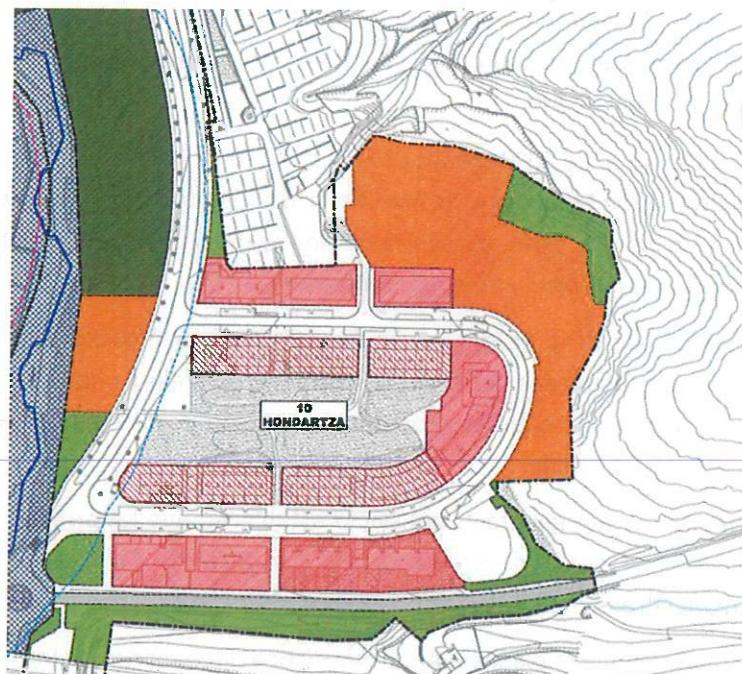


Imagen 1. Ámbito urbanístico 10. Hondartza.

➤ **En relación con la ordenación del SNU y los nuevos ámbitos delimitados en el mismo**

En términos generales, la ordenación del SNU mantiene los mismos parámetros que los propuestos en el documento de aprobación inicial del PGOU analizado en 2023. En el informe emitido en marzo de dicho año por la DPNyACC se destacaban una serie de cuestiones, algunas de las cuales (por ejemplo, las relativas a la consideración de la normativa específica de la ZEC Ría del Oria o del PTS de Zonas Húmedas) han sido resueltas de forma correcta, mientras que otras no han sido atendidas. Se incide a continuación en estas últimas:

- Respecto a los humedales incluidos en el grupo III, inventario, del PTS de Zonas Húmedas, que se solicitaba fueran recogidos por el PGOU de acuerdo con las recomendaciones del PTS de Zonas Húmedas, Disposición Adicional Segunda, el PGOU en términos generales no ha dado cumplimiento a esta cuestión ya que : estos humedales no se recogen específicamente ni en la categorización del SNU ni en los condicionantes superpuestos.

Se considera fundamental el dar un tratamiento diferenciado al menos a los **humedales que tienen importancia para la ranita meridional**, para garantizar su protección:

- Charca de las Dunas de Orio GG14, sobre la que ya se ha hablado en el apartado anterior, en relación con el ámbito urbanístico 10. Hondartza.
- Charca de Arkumutegi (o Arkumetegi) GG19, situada en la ladera norte del cordal de Mendizorrotz. Las citas más recientes de ranita meridional en el SINE para esta charca

datande 2016. En todo caso, parece fundamental adoptar desde el planeamiento municipal medidas para garantizar la protección de esta charca, de manera que pueda darse la reproducción de ranita meridional en ella. Se solicita que se adapte la zonificación del SNU del PGOU de Orio para recoger expresamente esta charca (el PTS recomienda, según la tipología del humedal, recogerla como "Protección de Aguas Superficiales", si bien se considera que también podría ser integrada en la categoría de Especial Protección). En todo caso, se estará a lo que disponga la Diputación Foral de Gipuzkoa en este sentido.

- En el informe de marzo de 2023 también se solicitó que se incluyeran dentro de la categoría de Especial Protección los arroyos de Mendizorrotz, integrados en la Infraestructura Verde de las DOT, y en los que existe presencia de poblaciones de especies de flora amenazada como *Woordwardia radicans* y *Stenogramma pozoi*.

Si bien el PGOU de Orio señala en su Memoria de ordenación que los arroyos de Mendizorrotz están afectados por el condicionante CS.2 Áreas de conservación especial del Plan, el plano IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística del PGOU no parece recoger este extremo.

Por su parte, las normas generales del PGOU establecen que los arroyos de Mendizorrotz "quedan sujetos al régimen establecido en las vigentes DOT para el condicionante superpuesto de Infraestructura Verde".

Las DOT establecen que el planeamiento urbanístico debe recoger la Infraestructura Verde establecida a nivel autonómico y regional (PTP), y completarla con la Infraestructura Verde Local. A la vista de la propuesta del PGOU de Orio, parece que esta parte estaría insuficientemente desarrollada, o que al menos no se recoge de forma completa en la cartografía. Se solicita que esta cuestión sea revisada.

Por otro lado, destaca que el PGOU de aprobación provisional introduce como novedad la delimitación de nuevos ámbitos en el SNU, de entre los que en relación con la protección del patrimonio natural destaca el ámbito 18.5 Sarikola colindante con el municipio de Usurbil:

Destaca su coincidencia con:

- La zona de especial protección EP-7, Vegas y marismas de Saria-oeste, del humedal ría del Oria del PTS de Zonas Húmedas.
- El embalse de Orio-Aginaga-Usurbil, incluido en el inventario de zonas húmedas del citado PTS con el código EG11, y que cuenta además en su orla con una formación del hábitat de interés comunitario (HIC) prioritario 91E0*, aliseda cantábrica.
- Un amplio robledal acidófilo-bosque mixto atlántico que se extiende hacia el noroeste de las edificaciones existentes.

Para garantizar la preservación de los elementos descritos, se considera que su protección debe recogerse expresamente en la normativa urbanística particular del ámbito 18.5 Sarikola. Se insta a revisar la normativa particular del PGOU en este sentido.

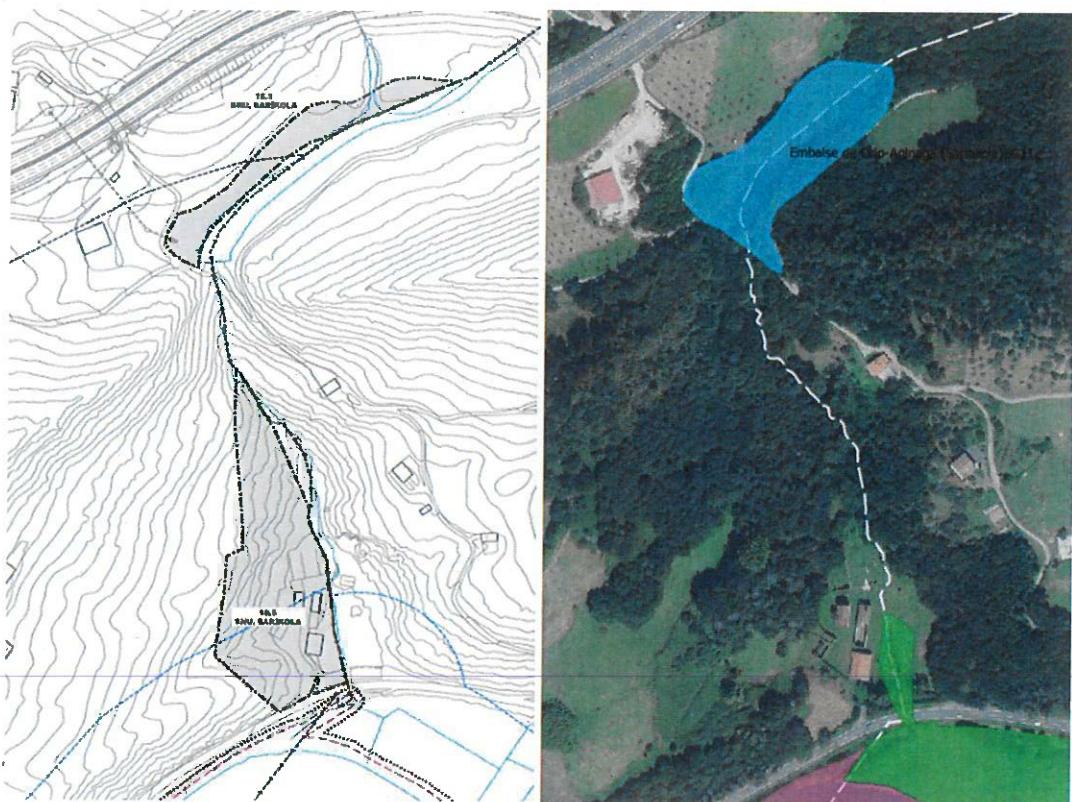


Imagen 2. Izquierda, ámbito 18.5 Sarikola (fuente: normativa urbanística particular). Derecha, coincidencia del ámbito con el embalse (azul) y con la zona EP-7 del humedal ría del Oria (verde); línea blanca discontinua, límite entre TT.MM.; se aprecia en torno a las edificaciones existentes las extensiones de bosque autóctono.

En Vitoria-Gasteiz, a la fecha de la firma

Digitally signed by
Marta Rozas
 Ormazabal
 Date: 2025.06.06
 12:32:42 +02'00'

Notario Digitalmente Firma
 Alfabeticamente Firma
 Zerrendabide
 Dirección de Patrimonio Natural y
 Adaptación al Cambio Climático
 EUSKADI JAURKARITZA
 GOBIERNO VASCO

2025.06.09
 10:50:12
 +02'00'

ADOLFO URIARTE
VILLALBA
 EUSKADI JAURKARITZA
 GOBIERNO VASCO

Fecha: 2025.06.09
 13:01:28 +02'00'

Fdo. **Marta Rozas Ormazabal** Fdo. **M.º José Todeiro Rico**
 Técnica del servicio de Responsable del servicio de
 Patrimonio Natural

INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD
 PATRIMONIO NATURAL, BIRASUN SAILA
 DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, TRANSICIÓN ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

Fdo. **Adolfo Uriarte Villalba**
 Director de Patrimonio
 Natural y adaptación al
 Cambio Climático

2025 JUN. 09

SARRERA	IRTEERA
Zk.	Zk.

GHI-046/25-I03

**GAIA: HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
OROKORRA**

UDALERRIA: ORIO.

1.- AURREKARIAK.

1.1.-Planaren xedea.

2025eko apirilaren 15ean, goiburuan aipatutako planari dagokion dokumentazio tekniko eta administratiboa sartu zen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak bidalia, Foru Aldundi honek horren berri izan zean, eta, hala badagokio, egoki iritzitako txostena egin zean¹.

Udalerriko plangintza orokorra berrikusteko prozesua 2013ko uztailean hasi zen, 2012an behin betiko onartutako HAPORen Testu Bategina ordezteko. Urte horretan indarrean sartu bazeen ere, haren edukia eta funtsezko proposamenak urte batzuk lehenago izan ziren (zehazki, aurreko Plangintzako Arau Subsidiarioak egiteko esparruan), berrikuspen hori, funtsean, 2007-12-27an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen Testu Bateginaren 2/2006 Legera egokitzean oinarritu baitzen.

Nolanahi ere, indarrean dagoen Plan Orokorraren helburuen eta proposamenen

**ASUNTO: PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA.**

MUNICIPIO: ORIO.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.-Objeto del plan.

Con fecha 15 de abril de 2025 se da entrada a la documentación técnica y administrativa correspondiente al plan mencionado en el encabezamiento, remitida por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su conocimiento por parte de esta Diputación Foral y, en su caso, emisión del informe que se estime conveniente¹.

El proceso de revisión del planeamiento general del municipio fue iniciado en julio de 2013, con el fin de sustituir al Texto Refundido del PGOU vigente aprobado definitivamente en 2012². Si bien éste entró en vigor en dicho año, su contenido y sus propuestas fundamentales fueron determinados años antes (concretamente en el marco de la elaboración de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento), toda vez que dicha revisión consistió básicamente en una adaptación a la Ley 2/2006, del Texto Refundido de NNSS aprobado definitivamente el 27.12.2007

En todo caso, los objetivos y las propuestas del Plan General vigente se hallan ejecutadas

¹ Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera, 7.000 biztanletik beherako udalerrietan, plangintza orokorra behin betiko onartzeko eskumena Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio.

De acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en aquellos municipios con población inferior a 7.000 habitantes la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

² Orioko HAPOA 2012ko maiatzaren 8ko bilkuran onartu zuen Diputatuen Kontseiluak. Ondoren, 2012ko urriaren 4ko ebazpen bidez, Testu Bateratua onartu zen, zeinak harrezgero, egiturazko aldaketa bakarra izan duen, "Dike-Kofradia" eremu etenari dagokiona (BB Onarpena: 2024.04.30).

El PGOU de Orio fue aprobado por el Consejo de Diputados en sesión de 8 de mayo de 2012. Posteriormente, mediante Resolución de 4 de octubre de 2012 fue aprobado su Texto Refundido, que desde entonces ha contado con una única modificación de carácter estructural, referida a los ámbitos urbanísticos discontinuos "Dike-Cofradía" (Ap. Definitiva: 30.04.2024).

ehuneko handi bat gauzatuta dago, eta, beraz, beharrezko da udalerriari plangintza berri bat ematea, egungo eta etorkizuneko hirigintza-beharri erantzuteko egokia eta egungo arau-esparra eta esparru sozioekonomikora egokitua.

1.2.-Tramitazioa.

Orioko Udalak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko eta izapidezko prozesuari ekin zion, 2013ko azaroaren 28ko Osoko Bilkuran idazketa-lanak esleituta.

Jarraian, dokumentuaren izapidezearren mugarr nagusiak zerrendatzen dira:

2014.12.23:	Plangintzaren aurrerapen dokumentua jendaurrean jartzea. 2014ko iraileko dok.	23.12.2014:	Exp. Pública del documento de Avance del Planeamiento. Doc. Septiembre 2014
2015.07.21:	Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiari egindako eskaera, Planaren Ohiko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozedura has dezan.	21.07.2015:	Solicitud por parte del Ayuntamiento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan.
2015.11.10:	Planaren ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua.	10.11.2015:	Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan.
2018.01.05:	Udalak eskaera berria egitea Gipuzkoako Foru Aldundiari, planaren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren hasierarako.	05.01.2018:	Nueva solicitud por parte del Ayuntamiento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan.
2018.04.20	Planaren ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentu berria.	20.04.2018:	Nuevo Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan.
2018.06.26	HAPOren antolamendu-irizpideak eta helburu orokorrak osoko bilkuran onartzea (epearen barruan 16 iradokizun aurkeztuta eta 13 idazki epez kanpo).	26.06.2018:	Aprobación en Pleno de los Criterios de ordenación y objetivos generales del PGOU (presentadas 16 sugerencias en plazo y 13 escritos fuera de plazo).
2022.12.22	HASIERAKO ONARPENA (baldintzarik gabe)/2022ko dokumentua.	22.12.2022	A. INICIAL (sin condiciones) / doc. de 2022.
2025.01.30	A. BEHIN-BEHINEKOA	30.01.2025	A. PROVISIONAL (sin 2

en un porcentaje significativo, por lo que resulta necesario dotar al municipio de un nuevo planeamiento apto para dar respuesta a las necesidades urbanísticas presentes y futuras, y adaptado al marco normativo y socio-económico actual.

1.2.-Tramitación.

El Ayuntamiento de Orio inició el proceso de redacción y tramitación del Plan General de Ordenación Urbana con la adjudicación de los trabajos de redacción en el Pleno de 28 de noviembre de 2013.

A continuación, se enumeran los principales hitos en la tramitación del documento:

(baldintzarik gabe. 13 alegazio aurkeztu dira, eta beste 5 idazki geroago, partzialki onartuak)/2024 dok.

condiciones. Presentadas 13 alegaciones y otros 5 escritos posteriores, estimadas parcialmente) / doc. 2024

Administrazio sektorialek igorritako txostenak:

- Natura Ondare eta Klima Aldaketa zuzendaritza (2023.04.03).
- Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusia. (aldekoa, 2023.04.11).
- Gipuzkoako Ur Partzuergoa (2023.03.24).
- Gipuzkoako Foru Aldundia:
 - o Bide Azpiegituretako Kudeaketa eta Plangintzako Zuzendaritza Orokorra (2023.03.01)
 - o Ondare Historiko-Artistikoaren eta Artxiboen Zerbitzua. (2023.03.31 eta 2023.04.13).
 - o Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (2023.03.20)
- Eusko Jaurlaritza edo haren menpeko erakundeak:
 - o Etxebitzitza Sailburuordetza (2023.03.28)
 - o Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Sailburuordetza (2023.04.25).
 - o Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (2023.04.11).
 - o Kultura Ondarearen Zuzendaritza (2023.03.17).
 - o Larrialdie Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritza (2023.04.11)
 - o URA (2023.06.26).
 - o Euskal Trenbide Sarea (2023.03.02)
 - o Emakunde (2023.02.15).
 - o Portu eta Itsas Gaietako Zuzendaritza (2023.02.28).
 - o Garraio Azpiegituren Zuzendaritza (aldekoa 2023.03.02)
- Estatuko Administrazioaren Erakundeak:
 - o Telekomunikazioen eta Iker-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamenduaren

Informes emitidos por las administraciones sectoriales:

- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático. (03.04.2023).
- Dirección General de Aviación Civil. - (favorable, 11.04.2023).
- Gipuzkoako Ur Partzuergoa (24.03.2023)
- Diputación Foral de Gipuzkoa:
 - o Dirección General de Gestión y Planificación de Infraestructuras Viarias (01.03.2023).
 - o Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico y Archivos. (31.03.2023 y 13.04.2023).
 - o Dirección de Agricultura y Ganadería (20.03.2023)
- Gobierno Vasco o entidades dependientes del mismo:
 - o Viceconsejería de Vivienda (28.03.2023)
 - o Viceconsejería de Planificación Territorial y Agenda Urbana (25.04.2023).
 - o Dirección de Agricultura y ganadería (11.04.2023).
 - o Dirección de Patrimonio Cultural (17.03.2023).
 - o Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología (11.04.2023)
 - o URA (26.06.2023).
 - o Euskal Trenbide Sarea (02.03.2023)
 - o Emakunde (2023.02.15).
 - o Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos (28.02.2023).
 - o Dirección de Infraestructuras de Transporte (favorable 02.03.2023).
- Instituciones de la Administración del Estado:
 - o Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación

Idazkaritza Nagusia (aldekoa, 2023.02.01eko baldintzapean)

- Kostaldeen Zuzendaritza Nagusia (2023.09.11)

Adierazi bezala, jendaurreko epean 39 alegazio aurkeztu dira, baita epez kanpoko bi idazki ere. Horiei erantzunez, hasieran onetsitako dokumentuan aldaketa batzuk egin dira (hala nola eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua handitzea), baina aldaketa horiek ez dakarte funtsezko aldaketarik hasieran aurreikusitako egitura-antolamenduan.

1.3.-Documentazioa.

HAPO berrikusteko proiektua Santiago Peñalba Garmendia eta Manu Arruabarrena Florez arkitektoek eta Mikel Iriondo Iturrioz abokatuak idatzi dute.

Behin-behinean onartutako dokumentuak, besteak beste, honako hauek ditu: Informazio- eta Justifikazio-Memoria, Informazio- eta Antolamendu-Planoak, Hirigintza-arauak, Azterlan Ekonomikoa eta Jarduketa-Programa, bai eta genero- eta hizkuntza-inpaktuen ebaluazioa ere.

Era berean, planaren ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunterako Ingurumen-Dokumentu Estratégico bat erantsi da, 2022ko abendukoa, Ekolur SLL ingurumen-aholkularitzak idatzia (Alexandra Egunez Zalakain eta Tomas Aranburu Calafel).

2.- KONTSIDERAZIO TEKNIKOAK.

2.1.-Sarrera.

Orioko udalerriak 993 ha. inguruko azalera du, eta Zarautz-Azpeitiko (Urola-Kosta) eremu funtzionalaren barruan dago. Oria ibaiak itsasoarekin bat egiten duen lekuan dago. Iparraldean, Kantauri itsasoarekin egiten du muga; ekialdean, Donostia eta Usurbilekin; eta mendebaldean eta hegoaldean, Aiarekin.

Dokumentuaren Memorian jasotako datuetatik ondorioztatzen denez, biztanleria handituz joan da azken urteetan, 2001eko 4.427 biztanleetatik 2024an 6.187 biztanlera iritsi

- Audiovisual (favorable condicionado 01.02.2023)
- Dirección General de Costas (11.09.2023)

Tal y como ha quedado señalado, en el periodo de exposición pública se presentaron 13 alegaciones y otros escritos 5 posteriores, en respuesta de las cuales se introdujeron algunos reajustes en el documento aprobado inicialmente que, sin embargo, tuvieron un alcance limitado y puntual, y no supusieron un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista.

1.3.-Documentación.

El proyecto de Revisión de PGOU ha sido redactado por los arquitectos Santiago Peñalba Garmendia y Manu Arruabarrena Florez, y el abogado Mikel Iriondo Iturrioz.

El documento aprobado provisionalmente, consta entre otros, de una Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y Ordenación, Normas Urbanísticas, Estudio Económico y Programa de Actuación, además de evaluación de impactos de género y lingüístico.

Igualmente, se incorpora un Documento Ambiental Estratégico para la evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan, de fecha de Diciembre de 2022, redactado por Ekolur Asesoría Ambiental SLL (Alexandra Egunez Zalakain y Tomas Aranburu Calafel).

2.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

2.1.-Introducción.

El municipio de Orio, que cuenta con una superficie aproximada de 993 Ha., forma parte del área funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola-Kosta). Situado en la confluencia del río Oria con el mar, limita al norte con el Cantábrico, al este con Donostia y Usurbil, y al oeste y al sur con Aia.

Según se desprende de los datos recogidos en la Memoria del documento, su población ha ido aumentando en los últimos años, desde los 4.427 habitantes de 2001 hasta alcanzar 6.187

arte.

Bestalde, familia-etxebizitzen kopurua egonkortu egin da 2010etik gutxienez (3.004 etxebizitza, EUSTATen 2023ko datuen arabera; horietatik 2.415 etxebizitza nagusiak dira, eta 589 bigarren bizileku gisa edo helburu turistikoetarako erabiltzen dira). Guztizko horretatik, 2023an 405 etxebizitza alokairuan daude, etxebizitza nagusiaren % 17, gutxi gorabehera.

Nolanahi ere, etxebizitza, salmentan zein alokairuan, Gipuzkoako Lurralde Historikoan dauden tentsioen eta prezioen igoeraren eraginpean dago, are gehiago kostaldeko udalerrietan, non, gainera, ostatu turistikoek egiten duten presio handia gehitzen baita; horregatik, HAPO honek presio hori kontrolatzearren eta mugatzearen alde egiten du.

2.2.- Helburuak eta antolamenduaren deskribapena.

Plan Orokor honen asmoa gutxi gorabehera 15 urterako hirigintza-proposamenak zehaztea da, besteak beste, honako helburu eta irizpide hauen arabera:

- **Ingurumenaren aldetik jasangarria den udalerri bat antolatzea:** lurzoru naturala babestearen alde egiten da, ingurumen-, paisaia-, nekazaritza- eta basogintza-arloko ezaugarrien eta baldintzen arabera, dauden nekazaritza-ustiategiak zainduz eta lurzoru naturalaren kontsumoa murrizten saiatuz.
- **Hiri-ingurune konplexu, osasungarri, inklusibo eta seguru bat antolatzea, etengabe berritzen eta berroneratzen ari dena:** udalerriko hainbat lekutan eragiten duen berroneratzea, eragindako hiri-inguruneak birkualifikatzeko eta haien erakargarritasuna eta kalitatea sustatzeko, bai eta inklusibotasuna eta segurtasuna ere.
- **Sozialki orekatua den udalerri bat antolatzea:** udalerriko hiri-ingurune degradatuak berroneratzea, multzoa biziberritzu, bertan bizi eta lan egiten duten pertsonengandik hurbil dagoen hiri-ingurune

habitantes en 2024.

Por otro lado, el número de viviendas familiares se encuentra estabilizado cuando menos desde el año 2010 (3.004 viv. según datos EUSTAT 2023, de las cuales 2.415 son viviendas principales y 589 son utilizadas como segunda residencia o destinadas a fines turísticos). De ese total, el número de viviendas de alquiler en el año 2023 suma 405 viv., aproximadamente el 17% de la vivienda principal.

La vivienda, en cualquier caso, tanto en venta como en alquiler, se halla afectada por las tensiones y el incremento de precios existente a nivel del TH de Gipuzkoa, más, si cabe, en los municipios de la costa, donde se añade, además, la importante presión que ejercen los alojamientos turísticos, razón por la cual este PGOU aboga por su control y limitación.

2.2.- Objetivos y Descripción de la Ordenación.

Es propósito de este Plan General determinar las propuestas urbanísticas para un período de aproximadamente 15 años, de conformidad con, entre otros, los objetivos y criterios siguientes:

- **Ordenación de un municipio medioambientalmente sostenible:** se apuesta por la protección del suelo natural de acuerdo con sus características y condicionantes ambientales, paisajísticos, agrarios, forestales, etc., preservando las explotaciones agrarias existentes, y procurando la reducción del consumo del suelo natural.
- **Ordenación de un medio urbano complejo, saludable, inclusivo y seguro, en continua renovación y regeneración:** regeneración que incide en distintas partes del municipio, con el fin de recualificar los entornos urbanos afectados y potenciar su atractivo y calidad, así como su inclusividad y seguridad.
- **Ordenación de un municipio socialmente equilibrado:** la regeneración de los entornos urbanos degradados del municipio, complementada con la revitalización del conjunto, generando un medio urbano cercano a las personas que residen y

bat sortuz, eta, modu irisgarri, jasangarri eta seguruan, haien oinarrizko premiei eta eskaerei erantzuteko.

Dokumentu honetan mugatutako hiri-perimetroak (hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailek osatua) 73,44 ha inguruko azalera du (udalerri osoaren % 7,4), eta ia osorik bat dator indarrean dagoen plangintzan halakotzat sailkatutakoarekin. Planak ia 2 ha. berri sailkatu dituen arren (Azkue eta Kaia eremuen artean dagoen itsasadarraren ertzeko pasealekua, eta Erribera kalearen luzapeneko ekipamendua), azalera hori konpentsatu egin da itsasadarreko beste aldean den Txurruka eremua desklasifikatzearkin.

Hiri-ingurune hori, zatirik handienean kalitate handikoa, hiri-berroneratza eta -berritza behar duten beste zati edo errealtitate batzuekin bizi da; beraz, egungo hiri-ingurunea izango da, behar diren baldintzetan eta irismenean eraldatuta, egungo eta etorkizuneko premiei erantzungo diena.

Ondorioz, Planak jasotako hiri-eredua finkatzen du, 2012ko Plan Orokorraren esparruan aurrekusitako garapenen zati handi bat barne (horien artean, Dike-ren bizitegi-garapena, 252 etxebizitzarekin, HAPO horren aldaketa puntual baten bidez behin betiko onartua 2024an), baina, era berean, haren proposamenak berriz azterzen ditu eremu batzuetan, besteak beste, Aita Lertxundi 48-50 eta 42 (biak Mutiozabal inguruan) eta Arocena Cerámica, bakoitzean 50, 39 eta 73 etxebizitza berri egitea aurreikusita, hurrenez hurren.

Zehazki, hiri-berroneratzeko “13.1 Arocena Cerámica” azpieremuan hirigintza-garapen bat aurreikusten da, lehendik dagoen eraikinaren (Cerámicas Arocena lantegia) arkitektura- eta kultura-balioak babestea, azpieremuaren uholde-arriskuari erantzutea eta itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa zaintzea bateragarri egiteko. Helburu horietan oinarritura, etxebizitza librearen 4.356 m² (t), udal-erregimen tasatuko etxebizitza babestuaren 2.904 m² (t) -bizitegi osoaren %

trabajan en él, y en el que, de manera accesible, sostenible y segura, se dé respuesta a sus necesidades y demandas básicas.

El perímetro urbano delimitado en este documento (conformado por el conjunto de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable) tiene una superficie aproximada de 73,44 ha. (7,4 % de la totalidad del término municipal), y se corresponde casi en su totalidad con el ya clasificado como tal en el planeamiento vigente. Aunque el plan ha clasificado casi 2 nuevas has. (paseo de borde de ría existente entre los ámbitos Azkue y Kaia, y equipamiento en Erribera kalearen luzapena), dicha superficie se ha visto compensada por la desclasificación del ámbito de “Txurruka” al otro de la ría.

Dicho medio urbano, en su mayor parte de notable calidad, convive con otras partes y/o realidades necesitadas de regeneración y renovación urbana, por lo que será el actual medio urbano, transformado en los términos y alcance necesarios, el que fundamentalmente dará cobertura a las necesidades actuales y futuras.

El Plan en consecuencia consolida el modelo urbano heredado, incluidos una gran parte los desarrollos previstos en el marco del Plan General de 2012 (entre ellos, el desarrollo residencial de Dike, con 252 viv., aprobado definitivamente mediante una Modificación Puntual del citado PGOU en 2024), si bien, reconsidera asimismo las propuestas de aquél en alguna de sus áreas, entre las que destacan Aita Lertxundi 48-50, y 42 (ambas en la zona de Mutiozabal) y Arocena Cerámica, en cada uno de ellos con una previsión de 50, 39, y 73 nuevas viviendas, respectivamente.

Concretamente, en el subámbito de regeneración urbana “13.1. Arocena Cerámica”, se recoge la previsión de un desarrollo urbanístico que compatibilice la preservación de los valores arquitectónicos y culturales de la edificación existente (fábrica de Cerámicas Arocena), con la respuesta a los riesgos de inundabilidad del subámbito, y la preservación del dominio público marítimo-terrestre. En base a estos objetivos, se ordenan 4.356 m²(t) de vivienda libre, 2.904

40- eta zuzkidura-bizitokien 8.125 m² (t) antolatu dira, hirugarren sektoreko erabilerako 150 m² (t) -rekin osatuta; horrek, guztira, 15.535 m² (t) -ko eraikigarritasun fisikoa dakar.

Aita Lertxundi 48-50 eremuaren kasuan (Mutiozabalgo 2. HE), 4.324 m²-ko azalera duen azpieremua, 5.300 m²(t) -ko eraikigarritasuna antolatzea planteatzen da; horietatik 1.000 m²(t) babes sozialeko etxebitzakoak izango lirateke, 1.000 m²(t) etxebitzta babestu tasatukoak, 3.000 m²(t) etxebitzta librekoak eta 300 m²(t) hirugarren sektoreko erabilerakoak. Horren garapena 1.2 Sotoak azpieremuarekin batera sustatu beharreko HAPB batera egingo litzateke.

Eremu bereko Aita Lertxundi 42 azpieremuan, era berean, guztira 4.240 m² (t) antolatzea planteatzen da; horietatik, 788 m² (t) etxebitzta babestu tasatu, 3.152 m² (t) etxebitzta libre eta 300 m² (t) hirugarren sektoreko erabilerarako. Horren antolamendu xehatua Plan Berezi batera bideratuta geratzen da.

Hiri-lurzorua eraldatzeko/berroneratzeko eragiketa guztien ondorioz, HAPO honetan planteatutako etxebitzta berrien eskaintza 532 etxebitzakoa da, (76 eraikiak edo gauzatzen ari direnak), hau da, 2023an zeudenak baino % 17,71 gehiago. Kopuru hori, nolanahi ere, indarrean dauden 2019ko LAGek ezarritako gehienekoaren azpitik dago (gehieneko ahalmena 1.426 etxebitzta). Kopuru horretatik, 88 etxebitzta/% 17,03 babes sozialeko BOEk izango lirateke, 62 etxebitzta/% 12,05 tasatuak, eta 382 etxebitzta/% 70,92 libreak).

Aipatutako etxebitzez gain, lehen adierazten bezala, Arocena fabrikaren eraikinean 8.125 m²(t) proposatzen dira zuzkidura-bizitoki publikoetarako, eta horien sustapena Eusko Jaurlaritzako Etxebitzta eta Hiri Agenda Sailari egokituko litzaioke.

Laburbilduz, planaren ondoriozko jarduketen etxebitzta-aurreikuspena honako hau izango litzateke:

m²(t) de vivienda protegida en régimen tasado municipal (40 % del total residencial) y 8.125 m²(t) de alojamientos dotacionales, complementados con 150 m²(t) de uso terciario, lo que suma una edificabilidad física total de 15.535 m²(t).

En el caso de Aita Lertxundi 48-50 (AU 2 Mutiozabal), subámbito de 4.324 m² de superficie, se plantea ordenar una edificabilidad de 5.300 m²(t), de los cuales 1.000m²(t) serían de vivienda de protección social, 1.000 m²(t) de vivienda protegida tasada, 3.000 m²(t) de vivienda libre y 300 m²(t) de uso terciario, quedando su desarrollo remitido a un PEOU a promover conjuntamente con el subámbito 1.2 Sotoak.

En el subámbito Aita Lertxundi 42 de la misma área, se plantea a su vez la ordenación de un total de 4.240 m²(t), de los que 788 m²(t) de vivienda protegida tasada, 3.152 m²(t) de vivienda libre y 300 m²(t) de uso terciario, quedando su ordenación pormenorizada remitida a un Plan Especial.

Como resultado del conjunto de las operaciones de transformación/regeneración en suelo urbano, la oferta de nuevas viviendas planteadas en este PGOU es de 532 viv. (76 ya construidas o en ejecución), lo que supone un incremento del 17,71% respecto de las existentes en 2023, cifra que en todo caso se encuentra por debajo de la máxima establecida por las vigentes DOT 2019 (capacidad max. 1.426 viv.). De ese total, 88 vivs./17,03% serían VPO de protección social, 62 vivs./12,05% tasadas, y 382 vivs./70,92% libres).

Además de las viviendas mencionadas, como ya ha sido señalado anteriormente, se proponen en el edificio de la fábrica de Arocena 8.125 m²(t) destinados a alojamientos dotacionales públicos, cuya promoción recaería en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco.

A modo de resumen, la previsión de viviendas en las diferentes actuaciones resultantes del plan sería la que sigue:

ONDORIOZKO EGOITZA-ESKAINTZA GEHIGARRIA OFERTA RESIDENCIAL ADICIONAL RESULTANTE/					
EREMUA/ÁMBITO	VPO/BOE	VT/ET	V.Libre/E.Librea	GUZTIRA/TOTAL m ² (t)	GUZTIRA/TOTAL Etxeb./Viv.
2.1. Aita Lertxundi 48-50	1.000	1.000	3.000	5.000	50
2.2 Aita Lertxundi 42	---	788	3.152	3.940	39
3.1. Eusko Gudari 36-42			1.801	1.801	27
3.2 Kaia kalea 5			1.964	1.964	24
3.3. Arrantzale kalea. Solar 1			612	612	7
3.4. Arrantzale kalea. Solar 2			861	861	9
3.5. Eusko Gudarien kalea 26	---	---	936	936	9
7.1. Kabi-Alai / Uri Berri			975	975	11
8.1. Munto P-2	3.877			3.877	46
12. Dike	3.898	1.513,50	18.588,50	24.000	252
13.1 Arocena Cerámica	---	2.904	4.356	7.260	73
14. Anibarko Portua			290	290	2
GUZTIRA/TOTAL Etxebizitzak	8.775	6.206,50	36.536,50	51.516	532
GUZTIRA/TOTAL (%)	17,03%	12,05%	70,92%	100%	

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruan dagokionez, dokumentuak Aizperroko lurzorua urbanizagarriaren sektorearen kalifikazioari eustea proposatzen du (urreko plangintzatik dator eta oraindik garatu gabe dago). Horretarako, 4,89 ha.-ko eremu batean 36.000 m²(t) industria erabileraren antolamendua planteatzen du, 2009.10.27an behin betiko onartutako Plan Partzialaren arabera. Jarduketa hori egungo hiri-inguruneko hainbat jarduketarekin osatzen da, hala nola "11. Kaia" eremuan, Ortaikan eta Botalekun eta abarretan jarduera mota horretara bideratutako lurzatietan, edo bizitegi-eraikinen beheko solairuetan, erabileren nahasketak sustatuz. Jarduketa horiek guztiak 50.000 m²(t) ingurukoak dira.

Espazio Libreen Sistema Orokorrari dagokionez, udalerriko sareko espacio libre guztiak antolatu nahi dira, lurzorua urbanizaezinarekin lotuz, udalerriko «ekosistema berde» gisa. Hiri-lurzorua bezala sailkatutako lursailetan kokatutakoek 76.456 m²-ko azalera dute guztira (estandarren ondorioetarako, 62.113 m² zenbatu daitezke, biztanleko 8,87ko ratioa). Gainera, landa-espazio libre orokorrak antolatzen dira, 9.403m²-ko azalera gehigarria dutenak, eta itsasadarra indartzen da aisiajirako ardatz egituratzaile gisa, itsasadarra eta ibaiertzak espazio libreen eta berdeguneen luzetarako ardatz jarraitu gisa funtziona dezaten, eta

En cuanto al suelo destinado a actividades económicas, el documento propone mantener la calificación del sector de suelo urbanizable de Aizperro (proveniente del planeamiento anterior y aún sin desarrollar), planteando la ordenación de 36.000 m²(t) de uso industrial sobre un área de 4,89 has., ello de acuerdo al Plan Parcial aprobado definitivamente el 27.10.2009. Esta actuación se complementa con diversas actuaciones en el medio urbano actual, como pueden ser en el ámbito "11. Kaia", en las parcelas destinadas a este tipo de actividades en Ortaika y Botaleku, etc., o en las plantas bajas de edificaciones residenciales, fomentando la mezcla de usos. La totalidad de dichas actuaciones suman un total aproximado de 50.000 m²(t).

Con referencia al Sistema General de Espacios Libres, se procura la ordenación del conjunto de los espacios libres del municipio en red, conectándolos con el suelo no urbanizable a modo de "ecosistema verde" del municipio. Los situados en terrenos clasificados como urbanos suponen una superficie total de 76.456 m² (computables a efectos de estándares 62.113 m², un ratio de 8,87 por habitante). Además, se ordenan espacios libres generales rurales que suponen una superficie adicional de 9.403 m², y se refuerza la ría como eje vertebrador de ocio y esparcimiento, de forma que la misma y su ribera funcionen como un eje longitudinal

udalerriko hiri-ingurunearen zati handi bat bertan bermatuko litzateke.

Ekipamendu komunitarioaren arloan, lehendik daudenak finkatu dira funtsean, bai eta Dike eta Kofradia eremuei buruzko HAPOren Aldaketan horri buruz jasotako aurreikuspenak ere. Hori alde batera utzi gabe, eskola-instalazioak handitzea aurreikusten da «10. Hondartza», baita egungo osasun-instalazioak eta hilerra, bestea bestea.

Mugikortasunaren atalean, N-634 errepidearen hiri-saihesbidea berresten da (Anibarko Portutik Motondoko zubiraino zubi berri bat behar da, gauzatzeko dagoena), eta horri esker, bestea bestea, egungo zubiaren zereginan berriz aztertu ahal izango da, eta beste izaera bat emango zaio. Oinezkoentzako eta bizikletentzako bide-sareari dagokionez, Gipuzkoako Bidegorrien LPSan aurreikusitako bizikleta-bideen hiriarteko sarean sartzen da planean, eta horri oinezkoen eta bizikleten hiri-sarea gehitzen zaio, itsasadarraren ertzean dagoena bereziki, hirigunea Antillako hondartzarekin, Anibarko Portuarekin eta Ortaikarekin lotzea ahalbidetzen baitu.

Azkenik, dokumentuak ingurune fisikoa antolatzeko zehaztapenak ezartzen ditu, eta, indarrean dauden lurralte-antolamenduko tresnetan oinarritura (LAG, Nekazaritza eta Basozaintzako LPS, Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPS, etab.), bost antolamendu-kategoria handi bereizten ditu, dagozkien azpikategoriekin. Aldi berean, gainjarritako hainbat baldintzatzale ezartzearen ondorioz erregulazio gehigarri baten mende geratzen dira.

Guztira, 5 kategoria ezarri dira, bakoitza bere azpikategoriarekin, honela antolatuta:

- G.1. Babes Berezia
 - o Babes Berezi Zorrotza (Itsasertzeko LPS)
 - o Babes Berezi Bateragarria (Itsasertzeko LPS)
- G.2. Ingurumen-Hobekuntza

continuo de espacios libres y zonas verdes, en el que se apoyaría gran parte del medio urbano del municipio.

En materia de Equipamiento Comunitario, se consolidan básicamente los existentes, así como las previsiones contenidas al respecto en la Modificación de PGOU referida a los ámbitos de Dike y Kofradía, sin perjuicio de las posibilidades de ampliación de las instalaciones escolares del ámbito “10. Hondartza”, o de las actuales instalaciones sanitarias y del cementerio, entre otros.

En el apartado de movilidad, se ratifica la variante urbana de la carretera N-634 (que requiere de un nuevo puente desde Anibarko Portua hasta Motondo, pendiente de ejecución), lo que posibilitará, entre otras cuestiones, la reconsideración del papel del actual, otorgándole un carácter distinto. En cuanto a la red de vías peatonales y ciclistas, se incorpora al plan la red interurbana de vías ciclistas prevista en el PTS de Bidegorris de Gipuzkoa, a lo que se suma la red urbana peatonal y ciclista, con especial relevancia la ubicada en el borde de la ría, que permite la conexión del centro urbano, tanto con la playa de la Antilla, como con Anibarko Portua y Ortaika.

Finalmente, el documento establece las determinaciones para la ordenación del medio físico y distingue, en base a los distintos instrumentos de ordenación territorial vigentes (DOT, PTS Agroforestal, PTS Márgeles de Ríos y Arroyos, etc.), cinco grandes categorías de ordenación, con sus respectivas subcategorías, a su vez sujetas a una regulación adicional consecuencia del establecimiento de distintos condicionantes superpuestos.

En total se han establecido 5 categorías, con sus respectivas subcategorías, ordenadas de la siguiente manera:

- G.1. Protección Especial
 - o Protección Especial Estricta (PTS Litoral)
 - o Protección Especial Compatible (PTS Litoral)
- G.2. Mejora ambiental

- Ingurumen-Hobekuntza (ILJP)
 - Ingurumen-Hobekuntza
- G.3. Basogintza
- G.4. Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala
 - Balio Estrategiko Handia (ILJP)
 - Balio Estrategiko Handia
 - Trantsizioko Landa-Paisaia
- G.5. Lurrazaleko Uren Babesa
 - Lurrazalekoko Uren Babesa (ILJP)
 - Lurrazaleko Uren babestea
- Mejora Ambiental (DPMT)
 - Mejora Ambiental
- G.3. Forestal
- G.4. Agroganadera y Campiña
 - Alto Valor Estratégico (DPMT)
 - Alto Valor Estratégico
 - Paisaje Rural de Transición
- G.5. Protección de Aguas Superficiales
 - Protección de Aguas Superficiales (DPMT)
 - Protección de Aguas Superficiales

2.3. Proiektuaren azterketa.

Lehen adierazi den bezala, HAPOren proiektu honek ez du arriskuan jartzen artifizializatu gabeko lurzoru berriak okupatzea udalerriaren hiri-garapenerako (aipatutako Aizperro eremua izan ezik, aurrerago aipatuko duguna, gainerako jarduketak gaur egun hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden lurzoruetan planteatzen baitira), eta hori positiboki baloratzen da, EAEn behin betiko onartutako lurraldenantolamenduko tresnek aspalditik ezartzen dituzten irizpideekin bat datorrelako.

Ondorioz, berrikuspen-dokumentua indarrean dagoen plangintzan jasotako proposamen batzuk berraztertzean eta/edo berregokitzean zentratu da, batez ere bizitegi-erabilerara bideratutako hiri-berroneratzeko eremuetan, azken helburua eraikuntzako zenbait eskuhartze bideragarri egitea eta, aldi berean, hiri-espazio osoaren kalitatea hobetzea dela eta.

Hala ere, nabarmentzekoa da Planaren piezarik garrantzitsuenak berrikuspen honetatik aparte egin duela bidea (12. Dike HE, bizitegi-eskaintza berriaren ia % 50arekin). Erabaki honek, berez, baldintzatu egin du udalerriko etorkizuneko garapen garrantzitsuenetako batzuen hiri-emaitza (bereziki horren ondoko Arocena eremua, etxebizitza-eskaintza aipagarriaz gain, zeramika-fabrikan zuzkidura-bizitokiak ezartzeko aukera ematen duena).

- Mejora Ambiental (DPMT)
 - Mejora Ambiental
- G.3. Forestal
- G.4. Agroganadera y Campiña
 - Alto Valor Estratégico (DPMT)
 - Alto Valor Estratégico
 - Paisaje Rural de Transición
- G.5. Protección de Aguas Superficiales
 - Protección de Aguas Superficiales (DPMT)
 - Protección de Aguas Superficiales

2.3. Análisis del proyecto.

Como ya ha quedado señalado anteriormente, el presente proyecto de PGOU no compromete la ocupación de nuevos suelos no artificializados con destino al desarrollo urbano del municipio (salvo el ya citado ámbito de Aizperro, al que nos referiremos más adelante, el resto de actuaciones se plantean en suelos actualmente clasificados como urbanos), lo que se valora positivamente por resultar alineado con los criterios que vienen siendo establecidos desde hace un tiempo por los distintos instrumentos de ordenación territorial aprobados definitivamente en la CAPV.

Consecuentemente, el documento de Revisión se ha centrado en la reconsideración y/o reajuste de algunas de las propuestas contenidas en el planeamiento vigente, fundamentalmente en ámbitos de regeneración urbana destinadas al uso residencial, ello con el objetivo último de hacer viables ciertas intervenciones edificatorias y a la vez mejorar la calidad del conjunto del espacio urbano.

No obstante, resulta destacable que la pieza más importante del Plan (esto es, el AU 12. Dike, con casi el 50 % de la nueva oferta residencial del mismo) ha visto recorrido su camino de forma independiente al de esta revisión, decisión que ha condicionado el resultado urbano de algunos de los desarrollos a futuro más significativos del municipio (en particular Arocena, área contigua a aquella donde además de una oferta reseñable de vivienda, se posibilita la recuperación de la antigua fábrica de cerámica para su destino a

Nolanahi ere, proiektu osoaren aldeko balarazioa egin behar da, hautemandako beharrei behar bezala erantzuten diela ulertuta.

Orain arte adierazitakoa alde batera utzita, esan behar da behin-behinean onartutako HAPOn dokumentuan jasotako proposamen eta/edo zehaztapen batzuk, hainbat arrazoirengatik, ez dato zela guztiz bat indarrean dagoen araudian/legerian ezarritakoarekin, eta, beraz, berriro aztertu beharko dira plana behin betiko onartu aurretik. Antolamendu-proposamen eta -zehaztapen horiek honako hau ek izango lirateke:

HE 17. Aizperro

HAPOn berrikuspenak eutsi egiten dio indarrean dagoen HAPOn jarduera ekonomikoetarako jasotzen den lurzoruproposamenari, A-8 autobiderako sarbidearen ondoan. Eremu horrek ez du jarraitutasunik udalerriko gainerako hiri-garapenekin, eta duela 16 urte onartutako Plan Partziala badu ere, gaur egun garatu gabe dago.

Horri dagokionez, eta egin daitezkeen ingurumen-gogoetak alde batera utzita, zehaztu behar da proposamen hori ez datorrela bat, argi eta garbi, indarrean dauden EAeko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetxikitako lurralte-ereduarekin, ez eta Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu Funtzionalaren indarreko Lurralde Plan Partzialean ezarritako ereduarekin ere. Bertan, dokumentazio grafikoan islatutakoaz harago (planoak: II.1 Lurralde Eredua eta II.5.2 Jarduera ekonomikoetarako lurzoruak), honako hau ezartzen da: "2.16. art. Zarautz-Azpeitia eremu funtzionaleko hiri-eremu nagusiak trinkotzea eta indartzea": *proposatutako ereduak aurrez zeuden hiri-eremuen erabilera optimizatzea eta ingurunea babestea aurreikusten du, eta, horretarako, hiri-eremu nagusiak trinkotzeko eta indartzeko esku-hartzeak lehenestea aurreikusten du, ingurumen-babes aktiboarekin batera.*

alojamientos dotacionales).

En cualquier caso, debe valorarse favorablemente el proyecto en su conjunto, entendiendo que responde satisfactoriamente a las necesidades detectadas.

Con independencia de lo reflejado hasta aquí, es preciso señalar que algunas de las propuestas y/o de determinaciones incluidas en el documento de PGOU aprobado provisionalmente no resultan, por distintos motivos, del todo acordes a lo establecido en la normativa/legislación vigente, lo que obligará a su reconsideración previa a la aprobación definitiva del plan. Dichas propuestas y determinaciones de ordenación serían las siguientes:

AU 17. Aizperro

La revisión del PGOU mantiene la propuesta de suelo para actividades económicas contemplada en el vigente PGOU, junto al acceso a la autopista A-8. Dicho ámbito, carece de continuidad con el resto de los desarrollos urbanos del municipio, y si bien cuenta con un Plan Parcial aprobado hace 16 años, al día de hoy se encuentra sin desarrollar.

Al respecto, y con independencia de las consideraciones medioambientales que pudieran asimismo efectuarse, cabe precisar que la citada propuesta entra en desacuerdo manifiesto tanto con el modelo territorial inherente a las vigentes Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, como con el propio modelo establecido en el vigente Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta), donde más allá de lo reflejado en su documentación gráfica (plano II.1 Modelo Territorial y II.5.2 Suelos de actividades económicas), se viene a establecer lo siguiente: "art. 2.16. Compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas principales en el Área Funcional Zarautz-Azpeitia": *el modelo propuesto prevé conjuntamente la optimización del uso de las áreas urbanas preexistentes y la salvaguarda del medio previendo al efecto la priorización de las intervenciones de compactación y fortalecimiento de las áreas urbanas*

Lurralde Plan Partzial horrek berak, zehazki Orio "hazkunde ertaineko" udalerrien artean sartzen duenak, udalerri mota horretarako antolamendu-irizpide orokor gisa hurrengoa finkatzen du ("2.27.3. art. Udalerrien arau-zehaztapenak, industria-lurzoruei eta antzekoei dagokienez"): "*beren hirigintza-plangintzan jarduera ekonomikoetarako lurzorua urbanizagarriko sektore berrien antolamendua ez ezartzea, pizgarri-ekimen publikoetarako izan ezik, eta, hala badagokio, garapen berriak hazkunde endogenoak xurgatzeko aurreikusitako hiri-lurzoruko eremuetara bidera daitezen*".

Aizperroko hirigintza-ezarpena ez du ere ahalbidetzen aipatutako LPParen hurrengo artikuluak ("3.4 art. Horretarako berariaz zehaztutako eremuetatik kango garapen berriak antolatzeko baldintza bereziak"), izan ere, artikulu horretan jasotzen den salbuespna honako honetara mugatzen da eta: "*lehendik dauden eta hainbat zuzenean lotuta dauden guneetan oinarritutako hirigintza-hazkundeak aurreikusiko dira, eta beharrezkoia izango da horien komenigarritasuna eta egokitasuna behar bezala justifikatzea*".

Amaitzeko, aipatu beharko litzateke, halaber, Urola Kostako LPParen Berrikuspenaren Aurrerapenak, une honetan izapidezen ari denak, zalantzan jartzen duela Aizperroko industria-garapena; izan ere, A-8 autobidearekin batera, eremu funtzionaleko azpiegitura gris eta berdeen arteko elkargunearen ondoriozko eremu kritikoetako bat osatuko luke eta. Horrela izanik, etorkizuneko LPPk proposatzen du Aizperroren lurzoruak eremu funtzionalaren etorkizuneko azpiegitura berdearen barruan sartzea. Beraz, Aizperroko proposamena gauzatuko balitz, hori Mendizorrotzeko ZIFeren (Oriotik Igeldora) eta Oriako itsasadarreko KBEaren arteko eten ekologiko garrantzitsu bihurtuko litzateke.

principales, junto con una protección ambiental activa.

Ese mismo Plan Territorial Parcial, que incluye en concreto a Orio entre los municipios de "crecimiento moderado", pasa a fijar como criterio general de ordenación para este tipo de municipios ("art. 2.27.3. Determinaciones normativas por municipios en relación con suelos industriales y asimilado"), que "no se establezca en su planeamiento urbanístico la ordenación de nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas, salvo para iniciativas públicas de incentivación, y se reconduzcan, en su caso, los nuevos desarrollos hacia áreas de suelo urbano previstas para absorción de los crecimientos endógenos".

Tampoco el "art 3.4. Condiciones especiales para la ordenación de nuevos desarrollos fuera de los ámbitos expresamente determinados al efecto" del citado PTP, posibilita una implantación urbanística de Aizperro, pues la excepcionalidad que en este artículo se recoge, queda limitada en todo caso a la "previsión de crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y directa e inmediatamente relacionados con aquellos, resultando precisa la adecuada y suficiente justificación de su conveniencia y oportunidad".

Para finalizar, habría que mencionar asimismo que el Avance de la Revisión del PTP de Urola Kosta, en estos momentos en tramitación, pone en cuestión el desarrollo industrial de Aizperro, por cuanto conformaría conjuntamente con la A-8 una de las áreas críticas resultantes de la intersección entre infraestructuras gris y verde del Área Funcional. Ello es así toda vez que el futuro PTP propone englobar los suelos afectados de Aizperro dentro de la futura Infraestructura Verde del Área Funcional, lo que de materializarse la propuesta, convertiría dicho desarrollo urbano en una interrupción ecológica significativa entre la ZIFE de Mendizorrotz (propuesta desde Orio hasta Igeldo) y la ZEC de la ría del Oria.

Lurzoru urbanizaezinean mugatutako hirigintza-eremuak

Behin-behineko onarpenaren aurretik, HAPOren dokumentuak lurzoru urbanizaezineko bost eremu mugatu ditu (18.1 Kanpina HE, 18.2 Hilerria HE, 18.3 San Martín HE, 18.4 Katxiña HE eta 18.5 Sarikola HE), bakoitzeko proposamen espezifiko batzuk planteatzeko asmoz. Horri dagokionez, adierazi behar da proposamen horietako batzuk ez dato zela guztiz bat indarrean dagoen lurzoru mota horretarako hirigintza-legeriak ezarritakoarekin. Beraz, berriz aztertu beharko dira.

18.3 San Martín HE:

Eremu honetarako helburu eta antolamendu-irizpide gisa ezarritakoa gorabehera, honako hau adierazi behar da 2/2006 Legearen 28.5 artikuluaren arabera, Arau Partikular horretan jasotako jarduerak (Asador San Martín eta haren instalazioak) ez dituela betetzen onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat hartzeko behar diren baldintzak. Beraz, Foru Aldundi honek halakotzat jotzeko ez dago aukerarik.

Horrez gain, adierazi behar da area horretan gaur egun dagoen bizitegi-eraikinean bigarren etxebizitza bat gaitu ahal izateko, nolana hiri ere, Hirigintza Arau Orokoren 42. artikuluaren oro har lurzoru urbanizaezinean dauden nekazaritza-ustiarenari lotuta ez dauden etxebizitza guzti tarako ezartzen diren zehaztapenak bete beharko direla.

18.4 Katxina HE:

Eremu honetan planteatzen da gaur egun gauzatuta dagoen eraikigarritasunaz gain - 1.091 m²(t)-, beste 1.680 m²(t) handitzea, nekazaritza-ustiategiari lotuta, bai erabilera bereizgarirako edo nagusirako (txakolina, ardoa eta beste produktu batzuk ekoizteko), bai beste erabilera onargarri batzuetarako. Azken horien barruan, "Katxiña nekazaritza-ustiategiaren ostalaritza-erabilera osagarriak" eta "turismo-ostatuak (hotela, nekazaritza-turismo...)" aipatzen dira.

Ámbitos urbanísticos delimitados en el suelo no urbanizable

Con anterioridad a su aprobación provisional el documento de PGOU ha procedido a delimitar hasta cinco ámbitos en suelo no urbanizable (AU.18.1 Camping, AU 18.2 Cementerio, AU 18.3 San Martín, AU 18.4 Katxiña, y AU 18.5 Sarikola) con el fin de plantear una serie de propuestas específicas para cada uno de los mismos. Al respecto cabe señalar que algunas de dichas propuestas no se ajustan en su totalidad a lo establecido en la vigente legislación urbanística para esta clase de suelo, por lo que habrán de ser reconsideradas.

AU 18.3 San Martín:

Con independencia de lo establecido como objetivos y criterios de ordenación para esta área, cabe indicar (art. 28.5 Ley 2/2006) que una actividad como la recogida en dicha Norma Particular (Asador San Martín y sus instalaciones) no reúne las condiciones necesarias para su consideración como una actividad de utilidad pública e interés social, susceptible de declaración como tal por esta Diputación Foral.

Además de ello, cabe asimismo indicar que la posibilidad de poder habilitar una segunda vivienda en el edificio residencial actualmente existente en el área habrá de quedar en cualquier caso condicionada al cumplimiento de las determinaciones que con carácter general se establecen en el artículo 42 de las Normas Urbanísticas Generales para todas las viviendas no vinculadas a explotación agraria existentes en el suelo no urbanizable.

AU 18.4 Katxina:

Se plantea en este ámbito la posibilidad de incrementar en 1.680 m²(t) la edificabilidad actualmente materializada vinculada a esta explotación agraria -1.091 m²(t)- para su destino tanto al uso característico o principal (producción de txakolí, vino, y otros productos), como a otros usos admisibles. Dentro de estos últimos se citan los "usos de hostelería auxiliares de la explotación agraria Katxiña", y los "alojamientos turísticos (hotel, agroturismo, ...)".

Horri dagokionez, adierazi behar da landaturismoaren erabilerak izan ezik (Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta beste araudi batzuetan araututa daudenak), azaldutako gainerako erabilerek indarrean dagoen hirigintza-legerian baimendutakoa gainditzen dutela. Beraz, arau partikular honetatik kendu beharko dira.

AU 18.5 Sarikola:

Eremuak, jarduera ekonomiko berezien garapenarekin lotuta iraganean (badakigu bi burdinola zeudela 1470. urtearen inguruan, eta, aurrerago, XIX. mendearren erdialdetik aurrera, jakina da jutetik eratorritako produktuak fabrikatzen zirela leku horretan, hala nola espartinak, zakuak eta abar), jarduera horiekin lotutako eraikin eta instalazio multzo bat izan zuen, ekoizpen-nabeak, langileentzako etxebizitzak, eskola, garbitegia eta abar barne, herri txiki bat eratzeraino.

Gaur egun, eraikin eta instalazio batzuk kontserbatzen dira (eremuaren zati bat, gainera, balizko arkeología-gune gisa deklaratuta dago (Eusko Jaurlaritzaren 1997.9.17ko ebatzen), eta Udalak egokitzat jo du multzoaren kultura-balioak berreskuratzea, orain Planaren Katalogoa sartuta geratzen diren elementu jakin batzuk babestuz eta erabilera zehatz batzuk ahalbidetuz (bizitegiak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak). Erabilera horietako batzuk, dokumentuaren beraren arabera, lurzoru urbanizazioan ezar daitekeen interes publiko eta sozialeko jardueratzat jo beharko lirateke.

Planteatutako proposamenaren helburuak baloratzen hasi gabe, zalantzan jarri behar da horietako erabilera batzuk (hirugarren sektorekoak bulegoko erabileren modalitatean, teknologikoak eta parekagarriak, eta industrialak, 1. eta 2. kategoriakoak, baldin eta aurreko hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileren osagarriak badira), kasu honetan ere indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako esparrua gainditzen dutela uste delako.

Al respecto cabe señalar que salvo el uso de agroturismo (regulado en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, y otras normativas), el resto de usos explicitados exceden lo permitido en la vigente legislación urbanística, por lo que deberán ser eliminados de la presente Norma Particular.

AU 18.5 Sarikola:

El ámbito, en el pasado vinculado al desarrollo de singulares actividades económicas (se conoce la existencia de dos ferrerías implantadas en torno al año 1470 y, más adelante, desde mediados del siglo XIX, se sabe de la fabricación en ese emplazamiento de productos derivados del yute como alpargatas, sacos, etc.), llegó a contar con un conjunto de edificaciones e instalaciones relacionadas con dichas actividades, que incluían naves de producción, viviendas para trabajadores, escuela, lavadero, etc. hasta el punto de formar un pequeño poblado.

Conservándose al día hoy algunas edificaciones e instalaciones (parte del ámbito además está declarado como zona de presunción arqueológica (resolución del Gobierno Vasco de 17.9.1997), el Ayuntamiento ha entendido oportuno recuperar los valores culturales del conjunto, protegiendo determinados elementos que quedan ahora integrados en el Catálogo del Plan y posibilitando ciertos usos (residenciales, terciarios, y de equipamiento), algunos de los cuales, según el propio documento, requerirían su declaración como actividad de interés público y social susceptible de implantación en suelo no urbanizable.

Sin entrar a valorar los objetivos de la propuesta planteada, cabe poner en duda el encaje de ciertos usos (terciarios en su modalidad de usos de oficina, tecnológicos y asimilables, e industriales de categorías 1^a y 2^a, siempre que resulten complementarios de los anteriores usos terciarios y de equipamiento), por entender, en este caso también, que superan el marco establecido en la vigente legislación urbanística.

Hirigintza Arau Orokorrak

Hirigintza Arau Orokoretako artikuluetan jasotako zehaztapen zehatzen bat ez dator bat indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin:

23. art. Eraikunta-, urbanizazio- eta partzelazio-baldintza orokorrak. (Lurzoru urbanizaezinaren araubidea).

- artikulu honetan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotuta ez dauden bizitegi-eraikinak eraisteko eta ordezteko baimenari egiten zaion aipamen orokorra 2/2006 Legearen 31. artikuluaren aurrekusitakora zehaztu/mugatu beharko litzateke.
- era berean, ustiategi hori iraungi eta ezabatu ondoren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako etxebizitzak finkatzeari buruzko aipamena, ordeztu/formulatu egin beharko litzateke, hala badagokio, 2/2006 Legearen 31. artikuluak ezartzen duenaren arabera.

44. art.: Onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak, eraikinak eta instalazioak.

- Lurzoru urbanizaezineko gune zoologiko baimena (1.A.a epigrafea eta beste batzuk) ez da interes publikoko deklarazioaren baldintzaean geratu behar, baliabide naturalen zentzuzko erabilerari lotutako erabilera dela uste delako (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena; 13). Ondorioz, 4.E epigrafean ezarritako edukia ere kendu egin beharko da artikulu honetatik.
- 1.A.b) epigrafean jasotako hirugarren sektoreko erabilerak 44. artikulu honetan araututakoetatik kanpo geratu beharko dira.

Normas Urbanísticas Generales

Alguna concreta determinación incluida en el articulado de las Normas Urbanísticas Generales no se adecúa a lo establecido en la vigente legislación urbanística:

Art 23. Condiciones generales de edificación, urbanización y parcelación. (Régimen del Suelo No Urbanizable).

- la referencia genérica que en este artículo se hace a la autorización del derribo y sustitución de edificios residenciales existentes no vinculados a explotación agropecuaria debe quedar matizada/limitada a lo previsto en el art.31 de la Ley 2/2006.
- igualmente, la referencia a la consolidación de viviendas vinculadas a explotación agropecuaria una vez extinguida y eliminada dicha explotación, debe quedar sustituida/formulada, en su caso, en los términos recogidos en el art. 31 de la Ley 2/2006.

Art 44: Usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- Se considera que la autorización de los núcleos zoológicos en suelo no urbanizable no debe quedar condicionada a declaración de interés público (epígrafe 1.A.a y otros), por entender que constituye un uso vinculado a la utilización racional de los recursos naturales (art. 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). En consecuencia, el contenido establecido en el epígrafe 4.E deberá también ser eliminado de este artículo.
- Los usos terciarios recogidos en el epígrafe 1.A.b) deberán quedar fuera de los regulados en este artículo 44.



- Gauza bera esan behar da onura publikoko eta interes sozialeko jardueren ezarpena arautzean zehaztutako erabilerei buruz, bai lehendik dauden eraikinetan, bai baimendu beharreko berrietan. Zehazki, 44. artikulan soberan daude merenderoei, jatetxeei, sagardotegiei, eta, azken batean, aurrekoekin pareka daitekeen beste edozein ostalaritzajarduerari buruzko aipamenak.
- Lo mismo cabe señalar de los usos referidos a la hora de regular la implantación de actividades de utilidad pública e interés social, bien sea en edificaciones existentes, bien en las nuevas a autorizar. En concreto, sobran las referencias en este artículo 44 a merenderos, restaurantes, sidrerías, y en definitiva, a cualquier otra actividad hostelera asimilable a las anteriores.

Donostian, 2025eko ekainaren 16an / San Sebastián, a 16 de junio de 2025

Elektronikoki honako hauek sinatuta:
Firmado electrónicamente por:

*Lurralde Antolaketa eta Hirigintzako Atalburuak / El Jefe de la Sección de Ordenación del
Territorio y Urbanismo*
Iñigo Insausti Urrestarazu

Lurralde Plangintzako Zerbitzuburuak / El Jefe del Servicio de Planificación Territorial
Mikel Uriol Zarauz

*O.E. Lurralde Antolaketa Zuzendari Nagusiak / Vº Bº La Directora General de Ordenación del
Territorio*
Lore Suarez Linazasoro



PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORIO

N/ Ref.: IAU-2025-0149

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de mayo 2025 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) del Plan General de Ordenación Urbana de Orio (Documento de aprobación Provisional).

La documentación disponible acerca de este expediente incluye información relativa a todas fases de tramitación realizadas, de las que se ha analizado la correspondiente a la aprobación provisional, el Estudio Ambiental Estratégico, y cierto contenido del Expediente Administrativo.

Como antecedentes más destacados cabe citar los siguientes informes:

- Informe a la Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU, fechado a 13 de marzo de 2018 (IAU-2018-0029).
- Informe a la aprobación inicial y a la provisional de la Modificación del PGOU de Orio en el ámbito discontinuo Dike-Kofradia de mayo de 2021 y de marzo de 2022 (IAU-2021-0075 y IAU-2022-0069, respectivamente) y aprobada definitivamente el 30 de abril de 2024.
- Informe a la aprobación inicial del PGOU, fechado a 26 de junio de 2023 (IAU-2023-0050).

Si bien este PGOU ha sido informado por esta Agencia en las fases previas, ambiental y urbanística, en el presente informe se exponen de nuevo el conjunto de las propuestas que se presentan en estos momentos con los cambios más relevantes, y se valoran con los mismos criterios desde la perspectiva de esta administración hidráulica.

2. ÁMBITO Y OBJETO

La totalidad del municipio de Orio está situada 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 Dominio Público Marítimo-Terrestre hasta el paraje conocido como Nasazar ya en Usurbil, una isleta de tierra en medio del cauce, junto a Aginaga.

Anexa a la Unidad Hidrológica anterior, también se encuentra la cuenca costera continuación de Mendizorrotz, que en el término municipal de Orio comprende las cumbres de Tontortxiki hasta Talaimendi, y que incluye arroyos que descienden de la cadena costera hasta el mar Cantábrico, los de la vertiente norte, y hacia la ría del Oria, los de la vertiente meridional.

El PGOU plantea la definición de las propuestas urbanísticas del futuro Orio para un período de unos 15 años teniendo en cuenta objetivos estratégicos ambientales y sociales.

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





2.1. Propuesta de ordenación del suelo

En función del tipo de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable) las propuestas del PGOU, en esta fase de aprobación provisional, se resumen en:

- a) Se mantiene la clasificación del suelo urbano actual ampliándose con los siguientes ámbitos:
 - Terrenos afectados por el paseo de borde de ría que se incluyen en el ámbito “9 **Azkue**” donde no se plantea intervención alguna, al estar ya materializado, simplemente se trata de adecuar el planeamiento urbanístico a la realidad.
 - Terrenos del subámbito “6.1. **Erribera kalearen luzapena**” donde se plantea una intervención puntual de remate de la trama urbana y finalización de la red viaria urbana. La propuesta no define si se amplía el equipamiento actual (talleres Kosta) o se crea un nuevo equipamiento.
 - Se continua con los procesos de regeneración y/o recualificación urbana de varios subámbitos, algunos de ellos reajustan su delimitación, se trata de: “1.2. **Sotoak**”, “2.1. **Aita Lertxundi 48-50**”, “3.5. **Eusko Gudari**”, “7.1. **Kabi-alay/Uri berri**”, “13.1. **Arocena Cerámica**”, “14.1. **Añibarko Portua 37**”.
 - Se propone la delimitación de nuevos ámbitos: “2.2. **Aita Lertxundi 42**” (de uso residencial a desarrollar mediante PEOU) y “3.5. **Eusko Gudarien kalea 26**” (pasa de uso para equipamiento a residencial).
 - Se consolidan los ámbitos y subámbitos siguientes: subámbito “1.1. **Kofradia**”, ámbito “13. **Dike**”, subámbitos “3.1. **Eusko Gudari 36-38-40-42**”, “3.2., **Kaia kalea 5**”, “3.3. **Arrantzale kalea. Solar 1**”; y ámbito “14. **Botaleku**”, entre otros.
 - Se plantea la ampliación de las instalaciones escolares del ámbito “10. **Hondartza**” y se posibilita la ampliación del Cementerio actual (donde además se considera conveniente la creación de un aparcamiento vinculado al mismo), y de las instalaciones sanitarias ubicadas en el ámbito “3. **Ensanche**”. Se consolida el equipamiento socio cultural y administrativo, y cambia el uso de la Casa de Cultura y pasa a ser residencial.
- b) Se mantiene como suelo urbanizable el único ámbito de suelo urbanizable sectorizado del PGOU vigente y sin desarrollar. Se trata del “AU 18. **Aizperro**” con calificación global de actividades económicas. Dispone de Plan Parcial aprobado en 2.009 (con una modificación informada por esta Agencia en 2.011) y de Programa de Actuación Urbanizadora, ambos se consolidan. Está situado en la cuenca de dos arroyos afluentes del Oria (Muniota y Galtzarazpi).
- c) Se mantienen como no urbanizable los mismos terrenos del PGOU de 2012 con la excepción de los que se han citado previamente (paseo de borde de ría y subámbito “6.1. **Erribera kalearen luzapena**”) y se añaden reajustes en la zonificación global o categorización de los terrenos para adecuarse a los planes de ordenación vigente (DOT, PTSs, ...).

Al mismo tiempo, en esta fase, se añaden nuevos ámbitos a este tipo de suelo no urbanizable: el ámbito “12. **Txurruka**” clasificado como urbano en la fase previa que pasa a formar parte de la zona global “D.3. *Playas y Zonas del litoral*” y “G.4.2. *Paisaje Rural de transición*”. Con respecto a este ámbito, en el informe de la Dirección General de la Costa y el Mar, se señala que le ha sido denegada la solicitud de ocupación de bienes de DPMT para la regularización del albergue Txurruka situado en esta zona.



Al respecto, existe un *Proyecto para la restauración de la Playa Oribarzar* que pretende la demolición del albergue y la retirada de toda edificación auxiliar, así como la demolición del tramo de vial que separa la playa y el albergue. Actuación esta que se considera muy positiva para la mejora de este ecosistema litoral.

El subámbito “10.1. **Antilla**” también se elimina (donde se preveía aumentar la edificabilidad del hotel existente). Asimismo, se reajustan las delimitaciones de algunos ámbitos excluyendo de ella los terrenos del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), es el caso del ámbito ”13. **Arocena**” y ”15. **Aramendi Toki-Alai**”, así como de los terrenos excluidos de los ámbitos 2. **Mutiozabal** y 15. **Ortzaika** clasificados como urbanos en el documento de aprobación inicial.

La desclasificación de estas zonas responde a las consideraciones realizadas por la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en su informe de septiembre de 2023 anterior a la aprobación inicial del documento (Ref.: PLA01/23/20/0008).

Finalmente, se incluyen cinco nuevos ámbitos de suelo no urbanizable: ”18.1 **Camping**”, ”18.2 **Cementerio**”, ”18.3. **San Martín**”, ”18.4. **Katxiña**” y ”18.5. **Sarikola**”. Este último ámbito citado, Sarikola, situado en la muga con Usurbil, ha sido incluido en el Catálogo del PGOU a petición a la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, al ser un ámbito con valor histórico por su pasado como uso para el desarrollo de actividades singulares como la siderurgia (con presencia de hasta dos ferrerías) y la fabricación de yute. En este ámbito se conservan varias edificaciones e instalaciones que remiten a su pasado histórico y que se pretenden poner en valor. Al respecto de esta actuación desde esta Agencia se ha recibido consulta acerca de la demolición de varias edificaciones.

En relación con el suelo no urbanizable ligado al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre, se han establecido las siguientes categorías, dentro de las zonas rurales (G):

- G.5.1. Protección de aguas superficiales (DPMT)
- G.5.2. Protección de aguas superficiales

donde, en el primer caso, el PGOU señala que los usos quedan regulados por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se regula el Reglamento General de Costas, prohibiéndose aquellos usos no acordes con dicha legislación. Dicha normativa también se cita que será de aplicación a las zona correspondientes a los Sistemas Generales D.3.”*Playas y zona litoral*”.

En el segundo caso, el PGOU indica que las zonas definidas como G.5.2. Protección de aguas superficiales, se regulan por el vigente PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Al respecto de esta clasificación, el artículo 21 de las Normas Urbanísticas establecen el régimen de uso y la edificabilidad de las zonas rurales (G), incluidas las citadas relativas a las aguas superficiales, y se remite a las disposiciones legales vigentes en la materia, incluida la normativa sectorial.



El artículo 31 relativo a las áreas de protección de las aguas subterráneas señala la prohibición de implantación en ellas de actividades productoras de vertidos y se condiciona a la adopción de medidas de protección la implantación de usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes. El artículo 32 relativo a la protección de cauces fluviales también hace referencia de nuevo al PTS citado y lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia en cuanto al almacenamiento y uso para el riego de residuos ganaderos.

Al mismo tiempo, también se establecen como Condicionantes Superpuestos los siguientes: "CS.9.3. Dominio Público Marítimo Terrestre" y "CS.9.4. Cauces Fluviales". En ambos casos, el artículo 99 de la normativa general incluye los condicionantes principales de la normativa sectorial de aplicación (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988 y Reglamento General de Costas, en el primer caso, y Ley de Aguas, de 23 de junio, de 2006, PTS de ordenación de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental).

2.2. Propuestas por ámbitos y subámbitos

El planeamiento propuesto prevé el desarrollo residencial de aproximadamente 532 nuevas viviendas (en el documento aprobado inicialmente se planteaban 498), de las cuales 76 ya están construidas o en construcción y quedan pendientes 456. Actualmente, se estima que unas 205 pueden estar vacías (6,82 % del total) o ser segunda residencia, según documentación del PGOU.

Por otra parte, se reordena la red de equipamientos (escolares, deportivos, sanitarios...) así como la red de espacios libres generales y locales.

La relación de ámbitos y subámbitos urbanísticos ordenados por el presente PGOU se resume en la siguiente tabla obtenida del Estudio Ambiental Estratégico:

Ámbito urbanístico	Subámbito urbanístico	
	Denominación	Superficie (m ²)
1. Casco Histórico	1.1. Kofradia	794
	1.2. Sotoak	298
	1.3 Almirante Oa 8	176
2. Mutiozabal	2.1. Aita Lertxundi 48-50	4.324
	2.2. Aita Lertxundi 42	2.797
3. Ensanche	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	1.961
	3.2. Kaia kalea 5	1.026
	3.3. Calle Arrantzale. Solar1	402
	3.4. Calle Arrantzale. Solar 2	222
	3.5. C/Eusko Gudarien, 26	234
4. Aita Lertxundi	4.1. Aita Lertxundi 16	332
5. Aramendi Toki-Alai	-	-
6. Erribera	6.1. Prolongación de la calle Ribera	3.344
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alay/Uri berri	4.320
8. Munto	8.1. Munto P.2	2.076
9. Azkue	-	-
10. Hondartza	-	-
11. Kaia	-	-
12. Dike	-	-
13. Arocena	13.1. Arocena Cerámica	9.965
14. Anibarko portua	14.1. Anibarko Portua 37	158
15. Ortzaika	-	-
16. Botaleku	-	-
17. Aizperro	-	-
Total		32.429



A continuación, señalamos el planteamiento del PGOU en los diferentes ámbitos que pudieran tener algún tipo de incidencia en materias competencia de esta Agencia, por su ubicación en zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre (ZS-DPMT en adelante), o en sus cercanías.

1. ÁMBITO CASCO HISTÓRICO

Se consolidan los objetivos y previsiones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Orio (con aprobación definitiva en 2007). Al mismo tiempo, se reajusta el régimen urbanístico de dos subámbitos: 1.1. Kofradia y 1.2. Sotoak.

Subámbito “1.1. Kofradia”

Situado en la margen derecha de la ría del Oria, en parte en ZSP-DPMT, ocupa los terrenos de la antigua Kofradia, hoy derribada. Según la documentación presentada, en este subámbito (junto con el ámbito Dike) se consolidan los objetivos, criterios y propuestas planteados en la “*Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia*” informada por esta Agencia en marzo de 2022 (IAU-2022-0069) y aprobada definitivamente el 30 de abril de 2024.

Junto con el el ámbito “12. Dike” conforma un ámbito de actuación integrada que contará con su correspondiente proyecto de urbanización.

Subámbito “1.2. Sotoak”

Ubicado fuera de la ZS-DPMT de la margen derecha de la ría del Oria, junto al espacio que fue ocupado por el antiguo edificio de la Kofradia. Su ordenación y gestión se realiza de manera conjunta con el subámbito 2.1. Aita Lertxundi 48-50 (ámbito Mutiozabal). La alternativa elegida para Sotoak ha sido destinar a equipamiento público las edificaciones existentes en el subámbito o las que las sustituyan. La ordenación se remite a un futuro PEOU.

En relación con el resto del ámbito cercano a la ría, solo cabe añadir que las edificaciones situadas en Kaia kalea 2 y 4 se consolidan. En el terreno actualmente no edificado colindante con el número 2, la ficha urbanística señala que se autoriza la construcción de una edificación de una planta sobre rasante con altura equivalente a la de la planta baja de la edificación contigua (Kaia kalea 2). El espacio vacío a edificar se ubica fuera de la ZS-DPMT.

2. MUTIOZABAL

Este ámbito se sitúa en ZS-DPMT de la margen izquierda de la ría del Oria junto al puente de acceso a Orio. Su ordenación y gestión se realiza de manera conjunta con el subámbito “1.2. Sotoak” y para su concreción se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se consolidan las edificaciones residenciales situadas en Aita Lertxundi 40, 44 y 46 (varias edificaciones residenciales), y en los números 48-50 se plantea el derribo de la edificación existente (pabellón industrial abandonado *Orio Konserbak*) para adecuarla a usos residenciales, complementados con usos terciarios y dotacionales.

Como actuación no contemplada en la fase anterior, se prevé la delimitación del subámbito “2.2. Aita Lertxundi 42” donde se propone el derribo de la edificación existente (tienda de



muebles) para su destino a usos residenciales. En el documento aprobado inicialmente esta edificación se consolidaba.

El desarrollo de las actuaciones se condiciona a su adecuación a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de costas, de Inundabilidad y a su autorización por la Administración competente en la materia.

3. ENSANCHE

Ámbito que incluye Ensanche Norte, Ensanche Oeste y Ensanche Zona Frontón. Su ubicación se sitúa en su mayor parte alejada de las líneas de deslinde y servidumbre del DPMT.

Se consolida gran parte del área, colmatado casi en su totalidad y se plantean actuaciones de cierre de la trama urbana mediante la ocupación de solares vacíos (Arrantzale kalea), nuevas edificaciones (Kaia kalea 5) o la sustitución de las actuales (Eusko Gudari kalea). También se prevé sustituir el actual frontón por un espacio mixto deportivo-recreativo y el traslado de la Casa de Cultura a otra zona del municipio y destinar dicha parcela a usos residenciales.

La mayoría de las previsiones ya están ejecutadas, salvo las actuaciones de sustitución mencionadas.

6.ERRIBERA

Subámbito “6.1. Erribera kalearen luzapena”

Situado fuera de la ZS-DPMT de la margen derecha de la ría del Oria.

Los terrenos de este subámbito se incluyen como suelo urbano para configurar la red viaria urbana, de manera que se amplía Erribera kalea hasta la glorieta de conexión de Arrantzale kalea, camino Hondartza, Estropalari kalea y Eusko Gudarien kalea.

Asimismo, y según se señala en la Memoria, el desarrollo urbanístico previsto en este subámbito incluye una parcela de equipamiento cuyo uso específico deberá determinarse en el futuro, bien a modo de ampliación del equipamiento actual (Talleres Kosta), bien como nuevo equipamiento. Para su ordenación concreta se redactará un Estudio de Detalle y se prevé como ejecución de dotaciones públicas mediante expropiación por parte del Ayuntamiento.

11. KAIA

Este ámbito está conformado por territorios discontinuos que forman parte del DPMT en ambas márgenes de la ría. La calificación global es de Zona Portuaria (SG), aunque se señala que las zonas de Mejora Ambiental (MA1) delimitadas en el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV están sujetas a su normativa correspondiente.

No se establecen previsiones para su desarrollo. Se deberá redactar un Plan Especial para establecer la ordenación pormenorizada y categorizar los terrenos, que será promovido por la Administración competente en materia portuaria, en el momento en el que lo determine la misma.



12. DIKE

La zona sur del ámbito se ubica en DPMT y en su Zona de Servidumbre de la margen derecha de la ría del Oria (al oeste del ámbito 14. Arocena), donde se delimitan la mayor parte de los Espacios Libres Urbanos.

La ordenación recogida en la revisión del PGOU se corresponde con la establecida en la citada *“Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Ámbito discontinuo Dike-Kofradia”*, informada por esta Agencia y aprobada definitivamente en abril de 2024. Se plantean usos residenciales (unas 252 viviendas) complementados con los correspondientes usos terciarios y dotaciones públicas (espacios libres, equipamientos...). Las edificaciones existentes se declaran fuera de ordenación.

13. AROCENA

Subámbito “13. 1. Arocena Cerámica”

Situado en parte en ZS-DPMT de la margen derecha de la ría del Oria junto al ámbito 12 Dike. El DPMT incluido en el ámbito se delimita como Sistema General de Espacios Libres Urbanos donde se dispone un tramo del paseo de borde de la ría.

Se plantea la consolidación de la fábrica existente (declarada Conjunto Monumental por lo que queda sujeta al régimen de protección que corresponda) y se generan usos mixtos (residencial y terciarios). Respecto del documento aprobado inicialmente cambia ligeramente la ordenación y la superficie dedicada a los diferentes tipos de vivienda (pública y de promoción libre).

En la documentación aprobada provisionalmente se destina la totalidad de la edificación ocupada por la fábrica a uso de alojamientos dotacionales públicos (anteriormente parte de ésta se pretendían obtener viviendas) y el resto de la superficie situada al oeste, libre de edificaciones, se destina a uso residencial. Por otro lado, se consolida la edificación situada en el extremo este del ámbito (fuera del subámbito) para destinarla a equipamientos en consonancia con su realidad actual (Orioko gaztetxea) y *en los términos necesarios para su adecuación a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas*.

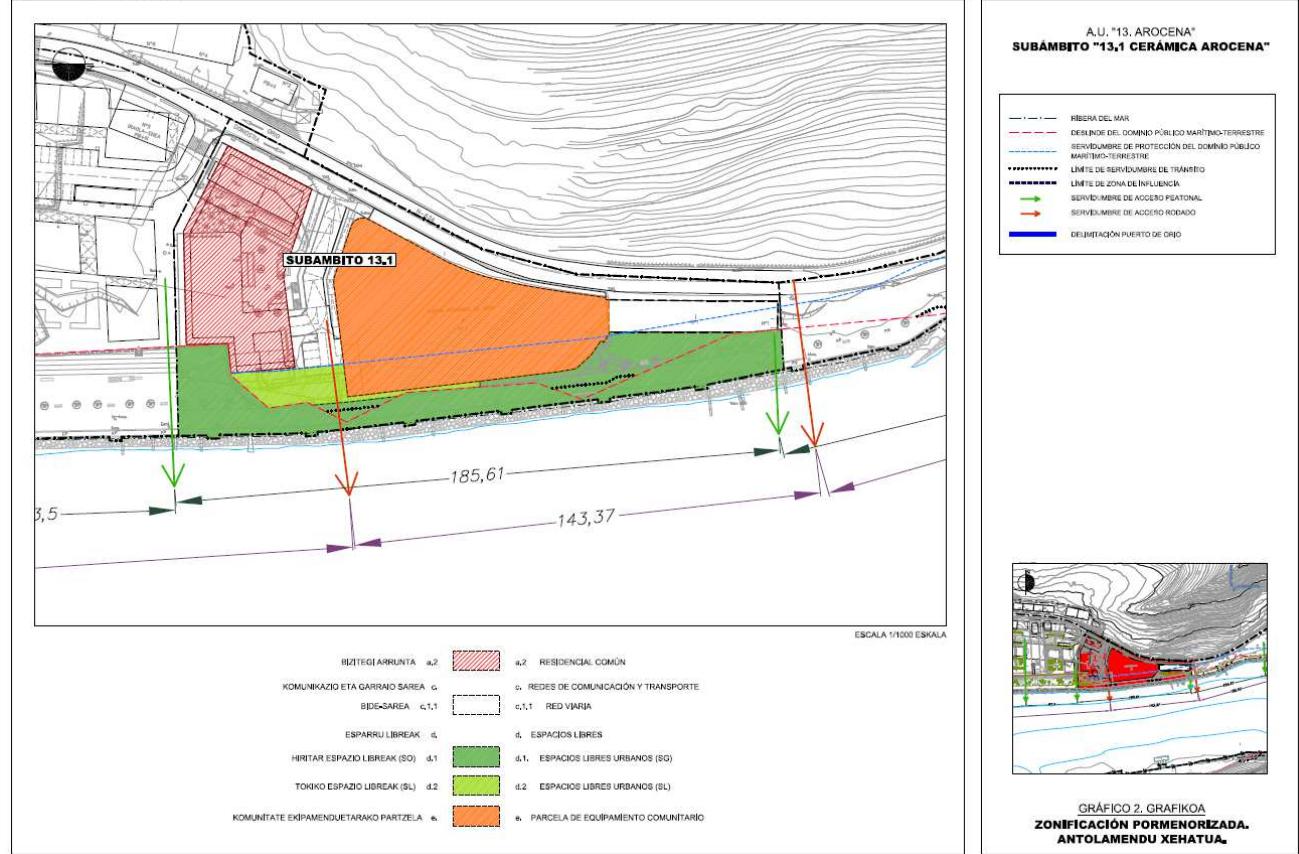
Por otro lado, de cara a la consecución de los objetivos previstos, y teniendo en cuenta el riesgo de Inundabilidad que presenta la parcela, en la ficha urbanística se señala que *se adecuará la rasante del subámbito en particular, de la parte afectada por los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en él a las condiciones necesarias para ello, de conformidad con las medidas que determine URA*.

Asimismo, la ficha urbanística añade que los nuevos usos en la zona (nuevos alojamientos dotacionales públicos y consolidación de la edificación situada en el extremo este) *se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas y de Patrimonio Cultural, así como a las condiciones que a ese respecto determinen las Administraciones competentes en dichas materias*.

Como se puede ver en la imagen adjunta obtenida del plano III.1. de Zonificación Pormenorizada, los usos residenciales se ubican fuera de la ZS-DPMT, no así el equipamiento público previsto en la parcela ocupada por el edificio ligado a la fábrica de Cerámicas Arocena, ya que unos 810 m² están incluidos en dicha Zona de Servidumbre.



2024-01-ABENDUA-DICIEMBRE 2024, ORIO.



2.3. Red de movilidad y de comunicaciones

Se plantean varias actuaciones:

- Una nueva variante urbana de la carretera N-634 que precisa de la ejecución de un nuevo puente sobre el río Oria, desde Anibarko Portua hasta Motondo. Así, el actual puente sobre el río Oria pasaría a tener un carácter secundario.
- Una pasarela por encima de la autopista AP-8 para recuperar el trazado del Camino de Santiago, que se vio alterado con la construcción de esa autopista.
- Otra pasarela peatonal de conexión de las dos orillas de la ría, colgada del viaducto de la autopista AP-8, conectando el entorno del puerto deportivo con el ámbito Txurruka.

Según se cita en la Memoria, la red peatonal (y ciclista) tienen carácter orientativo y se complementarán con las propuestas que se planteen en el futuro y *hasta que las Administraciones que deban intervenir en su proyección y ejecución así lo acuerden*.



3. CONSIDERACIONES

3.1 Respeto a la protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT), Dominio Público Hidráulico (DPH) y sus franjas de protección asociadas

En primer lugar, la normativa general del PGOU incluye las referencias normativas sectoriales en materia de Aguas que son de aplicación en relación con los usos a desarrollar en el suelo no urbanizable, como ya ha sido citado en el punto previo.

Por otra parte, las fichas urbanísticas de los ámbitos ubicados en **DPMT y su zona de servidumbre de protección**, se propongan o no actuaciones de desarrollo urbanístico en esta revisión del PGOU (CASCO HISTÓRICO, MUTIOZABAL, ARAMENDI TOKI-ALAI, MUNTO, HONDARTZA, DIKE, ANIBARKO PORTUA, ORTZAIIKA), incluyen la siguiente prescripción de tipo general:

La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de implantar usos, tanto en edificaciones existentes como nuevas) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014). En concreto:

- *Los terrenos del dominio público marítimo – terrestre estarán a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas, y en todo caso las actuaciones que se planteen en él deberán contar con el oportuno título habilitante.*
- *Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*
- *Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y de acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.*
- *La zona de influencia se adecuará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas.*
- *La implantación de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se adecuará a lo establecido en el artículo “44.6” de la Ley de Costas.*
- *Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.*

Asimismo, y cuando sea necesaria la redacción de un instrumento de ordenación pormenorizada para el desarrollo de cada ámbito o subámbito, (caso del subámbito 1.2. SOTOAK, subámbito 6.1. ERRIBERA KALEAREN LUZAPENA, subámbito 2.1. AITA LERTXUNDI 48-50 y subámbito 2.2. AITA LERTXUNDI 42), el PGOU añade el siguiente párrafo:

El Plan Especial que establezca la ordenación pormenorizada en este espacio se adaptará a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitarse la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.



A continuación, se comentan con mayor detalle algunas de las propuestas en los ámbitos **situados en Zona de Servidumbre del DPMT**, las cuales deberán justificar su adecuación a la normativa citada en los instrumentos de desarrollo pormenorizado que correspondan:

- **MUTIOZABAL**: se plantea el derribo del pabellón industrial abandonado (subámbito Aita Lertxundi 48-50) y de la tienda de muebles (subámbito Aita Lertxundi 42. Los terrenos disponibles se adecuarán para usos residenciales. Parte de la superficie de ambas parcelas se ubica en la citada zona de servidumbre donde, en cumplimiento de la normativa en materia de Costas (art. 25), dichos usos no estarían permitidos, por lo que las nuevas edificaciones deberán emplazarse fuera de dicha zona de servidumbre.

La ficha urbanística contempla que el PEOU que desarrolle ambas actuaciones deberá adecuarse a las previsiones vigentes en materia de Inundabilidad y de Costas. Además, se menciona la necesaria autorización por la administración competente en la materia y citan esta Agencia y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

A modo de aclaración, a URA le corresponde emitir las autorizaciones de obras en la Zona de Servidumbre del DPMT. Al ubicarse Orio en el ámbito de una cuenca interna del País Vasco la Confederación no es competente en resolver las autorizaciones señaladas.

En opinión de esta Agencia el derribo de ambas edificaciones que se sitúan ocupando la servidumbre del DPMT e impiden el acceso a la misma, se considera una actuación positiva ya que permitirá recuperar ese espacio para el uso y disfrute de la ciudad poniendo en valor los espacios que dan a la Ría.

- **Subámbito “13.1. Arocena Cerámica”**: la propuesta de nuevos usos (alojamientos dotacionales públicos) en la parcela actualmente ocupada por el edificio ligado a la fábrica de Cerámicas Arocena deberá justificar que se ajusta a lo dispuesto en la D. T. 4^a de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y en las disposiciones correspondientes y en vigor del *Reglamento General de Costas*.

Si bien la ficha urbanística recoge que la implantación de nuevos usos se adecuará a las disposiciones legales vigentes en materia de Costas, se recuerda que, de acuerdo con dichas disposiciones (DT 4^a) solo serán admisibles en dicha ZS-DPMT obras de reparación y mejora en instalaciones ya construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, con ciertas prescripciones (*podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.*).

- **Sarikola (SNU y según la zonificación global: G.5. Protección de Aguas Superficiales)** donde se prevé el mantenimiento y preservación de los valores culturales del conjunto e individuales, concretamente, se quiere restaurar y poner en valor las edificaciones A, B y C (ver imagen a continuación).



Según el PGOU, el edificio A se consolida y se destina a usos residenciales (1 vivienda) con su volumetría actual ajustándose lo necesario para dar respuesta a los riesgos de Inundabilidad existente. *Se justificará su adecuación al régimen de protección de la edificación y a sus valores arquitectónicos.* Se trata de un caserío que en estos momentos no está en uso.

El edificio B se consolida con su volumetría actual y se adecúa al régimen de protección establecido en el Plan. Se autorizan usos terciarios de equipamiento u otros similares autorizados.

El edificio C, destinado en el pasado a actividades económicas, consta de dos partes diferenciadas (una edificación de cuatro plantas y otro elemento del que se mantienen partes de su fachada de piedra). Se propone el paso de 4 a 2 plantas en la primera y el mantenimiento, protección y recuperación de la tipología y estilo arquitectónico existentes en las dos edificaciones.

En este caso se proponen usos terciarios (oficina, tecnológicos y asimilables) y de equipamiento u otros similares (deportivos; docentes, socioculturales; recreativos; sanitarios; religiosos; núcleos zoológicos y asimilables).

En la documentación del PGOU se añade que son propuestas susceptibles de ser consideradas y declaradas actuaciones de utilidad pública e interés social. Lo que, según la ficha urbanística, justifica el destino de las edificaciones existentes a usos residenciales, terciarios y de equipamiento.

En relación con la propuesta de ordenación de Sarikola, y con motivo de la solicitud de obras de demolición de varias edificaciones en esta zona por parte del propietario, se ha realizado una visita de inspección recientemente por parte de esta Agencia a la zona y se ha comprobado que algunas de las demoliciones ya se han efectuado, como se comenta a continuación.



En el caso del edificio B se trata de una edificación de la que se mantiene únicamente el antiguo arco de la ferrería (protegido), el resto está demolido y en el edificio C ya se ha rebajado la altura de la edificación.

Por otra parte, el plano que representa las Edificaciones y elementos catalogados (plano V.1) incluido en el PGOU identifica como edificio catalogado con protección municipal el caserío Sarikola (referencia 67) y como zona de presunción arqueológica la ferrería Saria (referencia 21).

En todo caso, el PGOU en la ficha urbanística se añade que: *La edificabilidad prevista en la edificación A y destinada a usos residenciales podrá ser trasladada a la edificación C en el supuesto de que razones relacionadas con la habitabilidad, la respuesta a los riesgos de inundabilidad o al cumplimiento de las condiciones establecidas en otras disposiciones legales vigentes (Costas, etc.) lo justifiquen.*

Y, finalmente, también se establece que *será de aplicación la legislación vigente en materia de Costas (Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, modificada por la Ley de protección y uso sostenible del litoral, de 29 de mayo de 2013, y Reglamento General de Costas, de 10 de octubre de 2014, modificado mediante Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto).*

En aplicación de la normativa citada (artículo 25.1. de la Ley de Costas), a priori, los usos residenciales en zona de servidumbre de protección (delimitada por la línea rosa de la imagen) no son autorizables. Esta limitación atañe al edificio A, por lo que el traslado de este uso a la edificación que queda fuera de la servidumbre (edificio C) sería una alternativa más favorable.

En todo caso, la D.T.4^a de la Ley de Costas establece que en la zona de servidumbre de protección *podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.*

En relación con este caserío (edificio A), la Inundabilidad (comentado en el siguiente punto) sería otro factor añadido que condiciona también los usos residenciales, como más adelante se indica.

En cuanto al resto de los usos que se plantean (terciarios, de equipamientos) en ZS-DPMT, en el edificio B y en parte del C, el artículo 25.2. de la Ley de Costas señala que, con carácter ordinario, *solo se permitirán en esta zona obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del DPMT, así como instalaciones deportivas descubiertas.*

Por otro lado, cabe añadir que por el ámbito discurre de norte a sur la regata Sariakola, de 1,70 km² de superficie de cuenca, hasta desembocar en el río Oria a escasa distancia. Es por ello que las obras que puedan plantearse en la zona de policía de dicha regata, y puedan afectar al DPH, estarán sujetas a autorización por parte de esta Agencia, así como a las prescripciones establecidas en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, caso de los retiros a mantener al cauce, como así se señala en la ficha urbanística.

Finalmente, en relación con las propuestas y ordenación de los ámbitos con afección al dominio público marítimo-terrestre, éstas estarán sujetas a lo que disponga la administración competente en la materia.



3.2 Respeto al riesgo de inundabilidad

El río Oria a su paso por el sur del municipio constituye el Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) del Grupo II denominada ES017-GIP-ORI-02.

La normativa urbanística general en su artículo 95 relativo al régimen general de regulación de los condicionantes, que incluye el CS.5. Áreas Inundables, establece lo siguiente:

A.- Adecuación de ese régimen (de edificación), y, en definitiva, del Plan General y sus propuestas, a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley de Aguas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica; Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco; etc.).

B.- Respuesta a los problemas de inundabilidad en áreas urbanas existentes mediante la determinación de medidas que conlleven el máximo respeto posible hacia el ecosistema acuático. Para ello, dicha problemática será objeto de la debida atención y valoración en los proyectos específicos que se promuevan con ese fin o incidan en dicha materia, y propondrán las medidas de respeto del ecosistema acuático que en cada supuesto se estimen adecuadas en atención a los condicionantes de cada uno de ellos.

C.- En los nuevos desarrollos urbanísticos que se realicen cerca de cauces fluviales se favorecerán diseños que integren los ríos y arroyos en el paisaje urbano, implantándose en sus márgenes usos admisibles en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia: espacios libres, zonas deportivas al aire libre, áreas agrícolas en el caso de que sea posible, etc. Las zonas más cercanas al río y, consiguientemente, las de mayor riesgo de inundación, se reservarán preferentemente a la recuperación de los ecosistemas originales y al uso público controlado y con infraestructuras muy ligeras.

D.- Las previsiones referentes a los riesgos de inundabilidad reflejadas en los planos de este Plan se considerarán directamente reajustadas en los términos y con el alcance que resulten de los mapas de inundabilidad que se elaboren de conformidad con las disposiciones mencionadas en el apartado A.

En relación con la información del riesgo de inundabilidad de la zona, los mapas de peligrosidad del ARPSI están disponibles en la página web <https://www.uragentzia.euskadi.eus/visor-de-informacion-geografica-de-la-agencia-vasca-del-agua/webura00-minima/es/>.

Asimismo, cabe indicar que, el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2022-2027 (PGRI) de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental no contempla medidas estructurales de defensa frente a inundaciones para este ARPSI en el horizonte de planificación vigente.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, entre las medidas no estructurales del citado PGRI, se incluye la normativa en relación con el uso del suelo en las zonas inundables recogida en el Plan Hidrológico vigente, así como las determinaciones del apartado E.2 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

En el informe a la aprobación inicial emitido por esta Agencia se señalaban los ámbitos objeto de desarrollo urbanístico ubicados en zonas inundables fuera de la Zona de Flujo Preferente, omitiendo Dike y Kofradia, dado que su ordenación recogida en el PGOU ha sido informada



en su tramitación específica y el PGOU menciona el articulado de la normativa del vigente Plan Hidrológico que es de aplicación en materia de Inundabilidad.

El documento actual ha incluido en las fichas urbanísticas de los ámbitos inundables las referencias normativas que corresponden, aspecto éste a valorar positivamente. Se trata de los subámbitos: “14.1. Arocena Cerámica”, “1.2. Sotoak” y parcela situada en Kaia kalea 2, “3.2. Kaia kalea 5”, “3.3. Arrantzale kalea. Solar 1 y Solar 2” y “6.1. Erribera kalearen luzapena”.

En el caso del **subámbito “13.1. Arocena Cerámica”** al ser una zona que va a ser objeto de una importante renovación donde no se especifica claramente el tipo de equipamiento a implantar, únicamente cabe insistir en dos aspectos ya señalados en el informe previo, además del resto de las cuestiones indicadas en la citada normativa (se incluye imagen a continuación):

- Respecto al equipamiento comunitario que se propone implantar en la edificación actual, si se tratara de equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, no serán admisibles en la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno.
- Los nuevos usos residenciales (ubicados en el extremo occidental del ámbito) deben situarse por encima de la cota de la avenida de 500 años y los garajes y sótanos deben ser estancos para la avenida de 500 años y con respiraderos y vías de evacuación por encima de esa cota.



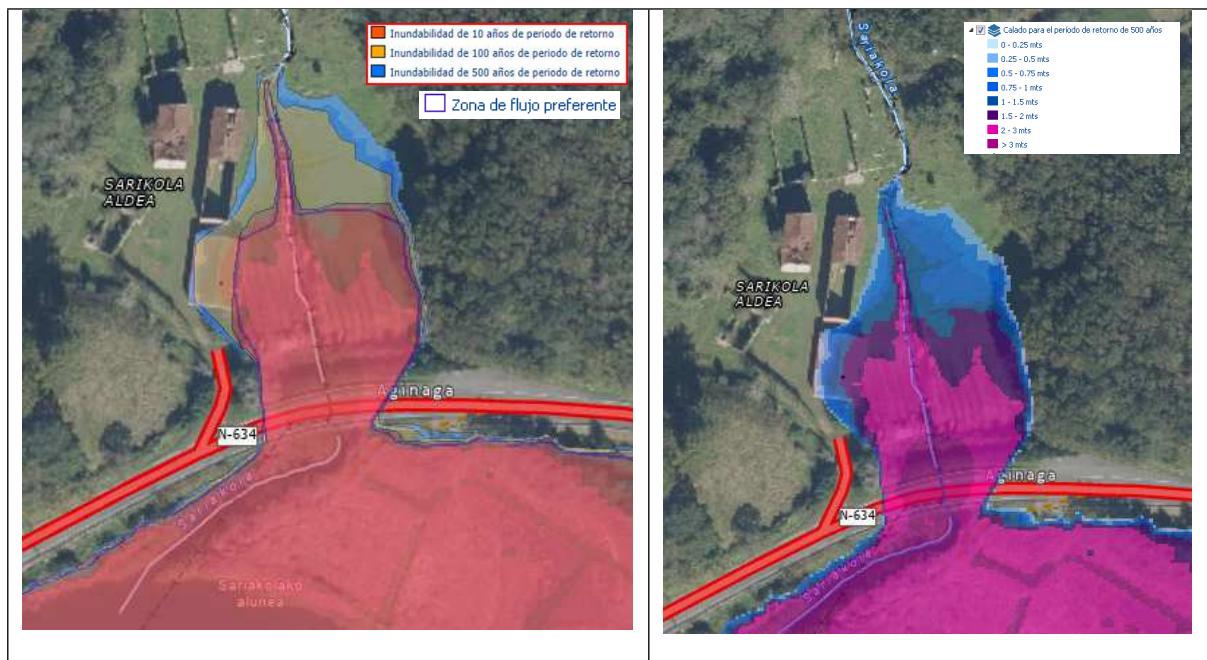
En último lugar con respecto al ámbito **SARIKOLA**, si bien la propia ficha urbanística señala que el criterio a mantener tiene que contemplar las *medidas adecuadas para dar respuesta a los riesgos de inundabilidad existentes en el ámbito, de manera acorde con las previsiones que a ese respecto determine la Administración competente en la materia*.

La ordenación contemplada en la ficha urbanística plantea usos en la edificación A (residencial) que están condicionados, efectivamente, por la normativa del PH vigente, de



manera que el uso residencial deberá disponerse a una cota que no se vea afectado por la avenida de período de retorno de 500 años (artículo 45.1).

Según la cartografía disponible en esta Agencia (ver imágenes a continuación) la mitad oriental del caserío donde se prevé la adecuación de una vivienda (edificación situada al sur, A) presenta calados para la avenida de 500 años de más de 2 m de altura.



Finalmente, de conformidad con lo señalado en el artículo 48.1 de la normativa del Plan Hidrológico, los nuevos desarrollos urbanísticos de mayor envergadura (Dike, Arocena y Aizperro) deberán minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas. Esto último deberá recogerse en las fichas urbanísticas correspondientes.

Con carácter general, atendiendo a lo recogido en la normativa del Plan Hidrológico, el porcentaje mínimo de superficie permeable en aceras será del 20 %, y en plazas y zonas verdes urbanas del 35 %. En todo caso, los proyectos de urbanización deberán indicar el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres del suelo a urbanizar.

Por último, en relación con las pasarelas que se citan en el punto relativo a la *Red de movilidad y de comunicaciones*, al tratarse de trazados orientativos, únicamente se recuerda que el diseño de la que cruza la ría del Oria se deberá adecuar a lo que la normativa del vigente Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental establece en el artículo 47.



3.3 Respeto al abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos

El abastecimiento de Orio se encuentra dentro del sistema Ibai-Eder para el Bajo Urola, compuesto por el Embalse y la Estación de Tratamiento de Agua Potable de Ibai-Eder. Su gestión corresponde al Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Urak.

En relación con la disponibilidad de recursos, se vuelve a señalar lo indicado en el informe al trámite ambiental. Tratándose de una infraestructura que, a día de hoy, se abastece desde la red del citado Consorcio, se entiende por esta Agencia Vasca del Agua que el abastecimiento de agua se realiza con recursos disponibles en dicha red.

Al respecto y de acuerdo con la información del Plan Hidrológico, no parece previsible que, a priori, puedan existir problemas de déficit de garantía en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, el abastecimiento de las actuales demandas y el respeto de los caudales mínimos ecológicos en el citado sistema.

La documentación presentada en estos momentos ha incorporado el informe de conformidad del Ente Gestor que justifica la suficiencia de las infraestructuras existentes para dar servicio a las nuevas necesidades, según la estimación de necesidades aportada por el PGOU. También se menciona en este informe que el depósito de Katxiña tiene capacidad de regulación para abastecer el volumen adicional requerido.

3.4 Respeto al saneamiento

El sistema de saneamiento municipal está constituido por un colector general, el bombeo de las aguas residuales hasta Zarautz y la EDAR de Iñurritza, también en Zarautz.

Al igual que en el caso del abastecimiento, el Ente Gestor ha justificado que la infraestructura actual (EDAR y bombeo asociado) es suficiente para gestionar y tratar las cargas derivadas de los futuros desarrollos.

Respecto a este asunto la documentación incorpora la siguiente información:

- *Aún existen, en este momento, tramos de la red de saneamiento de carácter unitario, que procede pasar progresivamente al sistema separativo.*
- *Los nuevos desarrollos urbanos dispondrán de un nuevo colector paralelo a la ría de Oria en sentido Norte-Sur, con objeto de no sobrecargar los trazados actuales.*
- *Las zonas industriales dispondrán de arquetas de muestra a la salida de cada pabellón, debiendo garantizarse la calidad de las aguas de vertido a la red de saneamiento general.*
- *Las aguas contaminadas procedentes de los sistemas de producción deberán tratarse debidamente antes de su vertido a la red general.*
- *Todas las redes de saneamiento, tanto existentes como propuestas, se han de adecuar, en todo caso, a las previsiones establecidas en las disposiciones vigentes en materia de Costas.*

Finalmente, se ha observado que, en el plano III.4.2 *Red de saneamiento* no se aprecian bien las redes existentes y no se han trazado el futuro colector que se cita en la documentación. El PGOU se remite a la ordenación pormenorizada, cuando esté previsto la elaboración de Planes Especiales, para el trazado de las redes futuras.



Únicamente en el caso de Dike y Arocena, el informe del Gipuzkoako Urak señala que los futuros proyectos de desarrollo deberán contemplar acciones necesarias para la correcta conexión.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente la “Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Orio”, con la siguiente **condición vinculante**:

- 1) Los nuevos desarrollos urbanísticos de mayor envergadura (Dike, Arocena y Aizperro) deberán promover la instalación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.), indicación que deberá recogerse en las fichas urbanísticas correspondientes.

Por otro lado, respecto a la propuesta de ordenación en “Sarikola” y en el subámbito “13.1 Arocena Ceramica”, se traslada a título informativo la síntesis de lo señalado en el cuerpo del informe:

- a) La propuesta de ordenación en “Sarikola” está condicionada a la adecuación a la normativa de Costas y a la relativa al riesgo de inundación, tal y como la propia ficha urbanística establece. Estos condicionantes suponen que, si finalmente el uso residencial se ubica en el edificio A, éste deberá situarse por encima de la cota de la avenida de inundación de 500 años de período de retorno. Además, los usos a establecer en las edificaciones situadas en la ZS-DPMT se deberán adecuar a lo indicado en la D.T. 4^a de la Ley de Costas (ver punto 3.1. del cuerpo del informe).
- b) Respecto al subámbito “13.1. Arocena Cerámica”, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 45.3 de la normativa del Plan Hidrológico, si el equipamiento comunitario (o alojamiento dotacional público) que se propone implantar en la edificación actual se tratara de un equipamiento sensible, por ejemplo, una residencia de personas mayores o de personas con discapacidad, no podría ubicarse en la zona inundable por las avenidas de 100 años de período de retorno. Asimismo, igual que en el caso de la propuesta de ordenación en “SARIKOLA”, los usos a establecer en la superficie del edificio de Cerámicas Arocena ubicada en ZS-DPMT se deberán adecuar a lo indicado en la D. T. 4^a de la citada Ley de Costas.



4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, aldeko txosten-proposamena egiten du “Orioko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onarpena”ri dagokionez, ondorengo **baldintza lotesle** honekin:

- 1) Garrantzi handiagoko hirigintza-garapen berrieik (Dike, Arocena eta Aizperro) drainatze jasangarriko hiri-sistemen instalazioa sustatu beharko dute (zoladura iragazkorren erabilera, ekaitz-tanke edo -gailuak, etab.). Adierazpen hori dagozkien hirigintza-fitxetan jaso beharko da.

Bestalde, "Sarikola" eremua eta "13.1 Arocena Ceramica" azpieremuaren antolamendu-proposamenari dagokienez, txostenaren edukian adierazitakoaren laburpena egin da informazio gisa:

- a) "Sarikola" ordenatzeko proposamena Kostaldearen Legeari buruzko araudira eta uholde-arriskuari buruzko araudira egokitzearen baldintzapean dago, hirigintza-fitxak berak ezartzen duen bezala. Baldintzatzaile horien ondorioz, azkenean bizitegi-erabilera A eraikinean badago, erabilera hori 500 urteko errepikatze-denborako uraldi-kotaren gainetik kokatu beharko da. Bestetik, itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko zortasun-eremuan dauden eraikuntzetan ezarri beharreko erabilera Kostaldearen Legearen 4. xedapen iragankorrean adierazitakora egokitu beharko dira (ikus txostenaren 3.1. puntu).
- b) "13.1 azpieremuari dagokionez. Arocena Cerámica" izenekoan, Plan Hidrologikoaren araudiaren 45.3 artikuluaren arabera, gaur egungo eraikuntzan ezarri nahi den ekipamendu komunitarioa (edo zuzkidura-bizitoki publikoa) ekipamendu sentikorra bada (adibidez, adineko pertsonentzako edo desgaitasuna duten pertsonentzako egoitza bat), ezin izango litzateke 100 urteko errepikatze-denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitekeen eremuan kokatu. Era berean, "SARIKOLA" ordenazio-proposamenaren kasuan bezala, itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko zortasun-eremuan dagoen Arozenako Zeramiken eraikinaren azaleran ezarri beharreko erabilera aipatutako Kostaldearen buruzko Legearen 4. xedapen gehigarrian adierazitakora egokitu beharko dira.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de firma

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

Esther Bernedo Gómez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación)

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación)

José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras)

ESPEDIENTE A / EXPEDIENTE	3HI-024/25-P03
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ASUNTO	Plan General de Ordenación Urbana
UDALERRIA / MUNICIPIO	ORIO
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2012ko maiatzaren 21ean behin betiko onartua
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 21 de mayo de 2012
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha de 3 de marzo de 2025, tiene entrada, en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, el expediente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Orio aprobado provisionalmente, con objeto de ser informado previamente a su sanción definitiva, de conformidad con lo establecido 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.

El documento que es sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco tiene como fin la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente ha sido analizado en su versión en castellano y la lengua original del informe es el castellano.

La redacción se fundamenta en el plazo de 13 años desde la aprobación del PGOU, lo que hace que los objetivos y propuestas estén cubiertas y ejecutadas en un porcentaje importante, resultando



necesario dotar al municipio de un nuevo Plan General para dar respuesta a las necesidades urbanísticas.

El Plan General fue informado en la fase de aprobación inicial por la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana en abril de 2023, con las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

La ordenación urbanística contemplada en la Revisión del PGOU consolida la ya definida en el vigente planeamiento. De esta forma, la correspondiente al suelo no urbanizable se fundamenta en la adecuación a las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, mientras que la del suelo urbano y urbanizable se centra en gran parte en viabilizar la materialización de las iniciativas ya contempladas en el vigente PGOU. Consecuentemente, se estima que el modelo territorial que constituye la base de la Revisión, priorizando el efectivo desarrollo de los ámbitos ya destinados a usos urbanísticos en el vigente Plan General y evitando la ocupación de nuevos suelos, es en principio acorde con el definido tanto en las DOT, como en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) -PTP- vigente.

En relación con dicho planeamiento territorial y en lo que atañe al Medio Físico y a los espacios libres, el PTP singulariza como "Área de interés hidrológico y litoral" la zona costera de Mendizorrotz y las marismas de la ría de Oria; considerándose que la zonificación del SNU contemplada en la Revisión es congruente con dichas determinaciones.

Por lo que respecta al suelo residencial, el PTP contempla el desarrollo residencial del ensanche Norte del casco de Orio (como "Área de preferente desarrollo residencial de alta densidad") así como una serie de operaciones de menor entidad destinadas fundamentalmente a completar vacíos urbanos existentes dentro de los desarrollos urbanísticos ya consolidados. Teniendo en cuenta que los desarrollos residenciales previstos en la Revisión del PGOU se limitan a la actual trama urbana y que la capacidad residencial prevista (498 viviendas) es inferior a la máxima que resulta para el municipio de acuerdo con los criterios establecidos en las DOT, se considera que la propuesta es acorde también en esta materia con el modelo territorial definido en el planeamiento territorial vigente.

En cuanto al suelo de actividades económicas, la Revisión del PGOU mantiene la reserva del Sector Aizperro, junto al acceso a la autopista AP-8. Si bien dicho ámbito ya estaba contemplado en el actual PGOU, el mismo es ajeno al modelo territorial definido en el PTP vigente, aprobado mediante el Decreto 032/2006, de 21 de febrero, ya que este no prevé ningún tipo de desarrollo urbanístico en el referido entorno, que no presenta continuidad con la trama urbana del casco. Teniendo en cuenta que, durante el período en que el PGOU ha estado vigente, no se ha materializado el desarrollo del referido Sector, una vez aprobado definitivamente el PTP, la revisión del planeamiento municipal debe realizarse adaptándose al modelo territorial definido en dicho planeamiento territorial. Por lo tanto, se estima que el nuevo PGOU debería reconsiderar la calificación como suelo urbanizable del referido Sector Aizperro, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.1 de las normas de aplicación del PTP, relativo a la "Vinculación de la ordenación urbanística a la ordenación territorial". No obstante, se traslada la valoración final de dicho aspecto al informe a emitir por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, con carácter previo a la aprobación definitiva del PGOU.

Con respecto a las infraestructuras, entre las propuestas recogidas en el PTP destaca la ejecución de un nuevo enlace a Orio desde la autopista A-8 en la zona de Txanka, (ya ejecutado) así como la ejecución de un nuevo puente sobre la ría del Oria con conexión al referido enlace (acorde a lo previsto en la revisión del PGOU).

Por otro lado, el PTP establece la necesidad de coordinar y compatibilizar los planeamientos municipales que afectan al ámbito de la ría de Oria común con el municipio de Aia (entre Ubegun y Santio); aspecto que deberá ser especialmente considerado en el documento definitivo.

En relación con la protección y ordenación del litoral, si bien no se plantean en el documento inicialmente aprobado nuevas propuestas que deban ser objeto de especial valoración, cabe recordar que se encuentra actualmente en redacción la Revisión del PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, para su adaptación al reto del cambio climático; pudiéndose consultar el Avance de dicho documento en la siguiente dirección: <https://www.euskadi.eus/revision-del-plan-territorial-sectorial-de-proteccion-y-ordenacion-del-litoral/web01-a2lurral/es/>. Por lo demás, se observa que en la Revisión del PGOU se recoge el deslinde del dominio público marítimo terrestre y los límites de las servidumbres de protección, tránsito y acceso y que en la zonificación del Suelo No Urbanizable se integra las zonas de especial protección delimitadas en el vigente PTS.

Por lo que se refiere al PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, la Revisión del PGOU otorga la calificación de protección de aguas superficiales a los cauces y márgenes que transcurren por el término municipal, aspecto que se valora favorablemente.

En materia ferroviaria, el PTS de la Red Ferroviaria recoge el trazado de la línea de Euskotren, que trascurre en las inmediaciones de los límites del municipio de Orio, a través del colindante término municipal de Aia. Se considera al respecto que la ordenación prevista en la Revisión no genera afecciones directas sobre el trazado de dicha red; si bien su valoración se traslada al informe de la administración competente.

Finalmente cabe señalar que se traslada a los correspondientes informes sectoriales a emitir, con carácter previo a la aprobación definitiva del nuevo PGOU, su valoración en relación con los diversos aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con la legislación vigente, entre los que se encuentran, además de los referidos a las materias a las que ya se ha hecho referencia en este informe, la posible afección al dominio público marítimo terrestre, al dominio hidráulico y la problemática de inundabilidad que pudiera afectar a determinados ámbitos; al dominio portuario, patrimonio natural o cultural, agricultura, vivienda, etc.

CONCLUSIÓN.

Teniendo en cuenta que el modelo territorial definido a través de la Revisión del Plan General es acorde con el establecido en las Directrices de Ordenación Territorial y en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) vigente, se valora favorablemente el documento inicialmente aprobado.

No obstante, se traslada especialmente al informe final a emitir por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, al que se someterá el Plan General previamente a su aprobación definitiva, la valoración de la calificación como suelo urbanizable del Sector Aizperro, en relación con su adecuación al modelo territorial definido en el PTP

II. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y

funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Documento de Avance: Decreto de Alcaldía de 23 de diciembre de 2014.
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 22 de diciembre de 2022.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 26 de diciembre de 2024.

El expediente incorpora en la documentación Estudio Ambiental Estratégico de diciembre de 2024 dentro de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

IV. PLANEAMIENTO TERRITORIAL QUE AFECTA AL MUNICIPIO

Se relaciona a continuación el planeamiento territorial cuyas determinaciones afectan al término municipal objeto del presente informe:

- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (Decreto 128/2019, de 30 de julio).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) (Decreto 32/2006, de 21 de febrero).
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos, aprobado mediante el Decreto 415/98, de 22 de diciembre y modificado mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas (Decreto 160/2004, de 27 de julio).
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal (Decreto 177/2014, de 16 de septiembre).
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004, de 21 de diciembre).
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria, (Decreto 041/2001, de 27 de febrero de 2001).
- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica, (Decreto 104/2002, de 14 de mayo).
- Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco (Decreto 63/2020, de 19 de mayo).
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (Norma Foral 2/2013 de 10 de junio).
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos de Gipuzkoa (Decreto Foral 9/2018 de 10 de abril).

Se encuentran además en redacción, entre otros, el Plan Territorial Sectorial de las Energías Renovables en Euskadi, aprobado provisionalmente por Orden del Consejero de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad el 20 de diciembre de 2024, el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos, cuyo procedimiento de elaboración se ha iniciado el 13 de septiembre de 2023, y el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral cuyo avance se remitió en julio de 2021 a las Administraciones Públicas Territoriales.

V. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

El municipio de Orio está situado en la parte este del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa). Cuenta con una superficie de 9,70 Km² y una población de 6.107 habitantes (Eustat, 2021).

Limita al este con San Sebastián y Usurbil y al sur y oeste con Aia, siendo el límite norte el mar. Se ha observado que el límite municipal recogido en geoEuskadi difiere del límite considerado por el Plan General, incluyendo éste el muelle y el dique de abrigo existentes en la margen izquierda de la Ría.

El municipio se asienta sobre la margen derecha de la ría del Oria, cerca de su desembocadura al mar. La orografía del municipio es escarpada con altitudes que van desde 0 a 362 m, estando su casco histórico al abrigo del monte San Martín. Los suelos industriales se encuentran en torno a la ría del Oria y la carretera N-634 que pasa por el municipio por el sur. En la desembocadura de la ría se encuentra el puerto deportivo y el camping, situado junto a la playa de Antilla.

En suelo no urbanizable existen los barrios de San Martín al norte del casco y Ortzaika en la salida hacia Usurbil y caseríos dispersos al norte de la autopista, en la zona de Kukularri. El camino de la costa del Camino de Santiago pasa por Kukuarri, procedente de Igeldo, para llegar al casco a través de San Martín y seguir en dirección Aia, en la margen izquierda de la ría.

La carretera N-634 y la autopista A-8 que atraviesa el municipio de este a oeste, son las principales vías de comunicación, existiendo un enlace de la autopista con salida y entrada en sentido San Sebastián, aunque no existe tal acceso desde el sentido Bilbao.

En cuanto a la red ferroviaria, la línea de Euskotren Bilbao-Donostia/San Sebastián pasa por el sur del municipio, por el término municipal de Aia, estando la estación de tren de Orio en el municipio de Aia.

La población de Orio ha evolucionado positivamente en el período 2001/2021 de acuerdo con los datos del EUSTAT, y ha aumentado de los 4.421 habitantes en 2001, a los 6.107 en 2021. Por lo que se refiere al número de viviendas, este era de 2.003 en 2001 y de 3.000 en 2021 (incremento del 50% en 20 años). De las viviendas existentes en 2021, 2.372 eran viviendas principales y el 21% restante eran viviendas desocupadas o secundarias. En cuanto a la tasa de ocupación de las viviendas, el número de personas que habitan en cada vivienda es de 2,04.

VI. CONSIDERACIONES SOBRE EL MUNICIPIO RECOGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

VI.1. DIRETRICES DE ORDENACION TERRITORIAL

Tal y como se ha indicado anteriormente, según lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), el municipio de Orio se encuentra dentro del Área Funcional de Urola Kosta.

Entre las directrices de ordenación y uso del espacio establecidas en el artículo 3 de la normativa de las DOT se encuentran las referidas a las "Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos" y a los usos en el medio físico. Las primeras constituyen una zonificación del territorio en espacios homogéneos, a los que se le aplica una regulación de usos específica. Junto con dichas categorías, las DOT definen condicionantes superpuestos de "Riesgos naturales y cambio climático" y los correspondientes a la "Infraestructura verde".

En relación con esta última materia, en el artículo 4 de sus normas, las DOT establecen de forma expresa que el planeamiento urbanístico deberá:

- incluir la infraestructura verde local conectada con la del Área Funcional y con la de la CAPV;
- considerar como parte de ésta los espacios calificados como sistemas generales y,

- opcionalmente, los sistemas locales, de espacios libres y zonas verdes;
- delimitar cada espacio protegido por sus valores ambientales, los corredores ecológicos y otros espacios multifuncionales que afecten a su territorio, estableciendo una regulación adecuada.

En lo que se refiere a la Infraestructura Verde, se delimita para el municipio de Orio la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Ría del Oria, que engloba las vegas y marismas de Montondo en la margen izquierda y la vega de Marrota en la margen derecha. Por otro lado, se delimitan como espacios de interés natural los Arroyos de Mendizorrotz, al norte del municipio en el límite con San Sebastián y el embalse de Aginaga, en la zona de Saria, en el límite municipal con Usurbil, que se identifica, además, como humedal del grupo 3.

En cuanto a las "Directrices en materia de regeneración urbana", cabe resaltar, por su afección al planeamiento municipal, que en el artículo 10 de su normativa, las DOT establecen, entre otros principios, la necesidad de que en dicho planeamiento se priorice la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infráutilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo y con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

Las directrices referidas se completan con otras en materia de cuantificación residencial, energía, economía circular, cuestiones transversales y modelo de ciudad; así como en otras materias que tienen carácter recomendatorio (hábitat rural, paisaje, patrimonio cultural y natural, recursos turísticos, movilidad multimodal, viaria, peatonal y ciclista, adaptación al cambio climático, salud, interrelación territorial, etc.).

En relación con la cuantificación residencial que se establece en la Revisión de las DOT para este municipio, esta es de 1.500 viviendas, según el cálculo actualizado para el período 2025-2033.

VI.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE UROLA KOSTA (ZARAUTZ-AZPEITIA)

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) se aprobó definitivamente mediante Decreto 32/2006, de 21 de febrero. Posteriormente, en 2009, se aprobó una modificación referida a los ámbitos de Trukutxo y Amue, y otra en 2018, aprobada por Decreto 132/2018, de 18 de septiembre, relativa a las Determinaciones del Paisaje.

El modelo territorial propuesto por el PTP distingue cuatro ámbitos territoriales, estando el municipio de Orio integrado en el ámbito llamado "Costa este, ría del Oria y valles afluentes". El modelo propuesto considera el medio físico un elemento clave para el bienestar y la calidad de vida, así como para el desarrollo económico. En cuanto al medio físico, el PTP identifica como Áreas de interés naturalístico los arroyos de Mendizorrotz y el embalse del arroyo de Koskollo (Aginaga-Orio).

En relación con los desarrollos residenciales y de actividades económicas, este ámbito llamado Costa Este se define como un ámbito territorial que cuenta con gran capacidad de acogida. Para el municipio de Orio se propone la especialización y su potenciación, con el desarrollo en dirección a la playa en el frente de la ría con tipologías de densidad alta. La oferta de segunda residencia del área funcional se orienta parcialmente hacia Orio. Debido a esta especialización residencial y terciaria propuesta por el PTP, no se propone la ordenación de suelos industriales, planteándose incluso el desalojo de algunos suelos existentes. Se plantea el desarrollo de actividades terciarias preferentemente relacionadas con la playa, el puerto deportivo, el ocio y el turismo.

La cuantificación para nuevas viviendas se cifra para Orio con un mínimo de 800 viviendas y máximo de 1.000, con una intervención estratégica en el ensanche y propuestas para completar vacíos urbanos como el de Dique.

En lo que se refiere a la movilidad y red viaria, se plantea para la autopista A-8 la construcción del tercer carril en toda la autopista, así como un nuevo semienlace en Orio, en la zona de Txanka, ya construido. Se prevé, asimismo, la variante de Orio para la N-634, para lo que se proyecta la ejecución de un nuevo puente sobre la ría del Oria.

Respecto al ferrocarril, que pasa al sur del municipio, por el término municipal de Aia, se preveía la eliminación del paso a nivel de Aia-Orio y la remodelación de la estación, obras que ya se han ejecutado.

En cuanto a la movilidad no motorizada, se ordena un itinerario que recorra las lomas costeras desde Kukuarri e Igeldo, atravesando el casco urbano de Orio, pasando después a la margen izquierda del Oria, ascendiendo desde el albergue de Txurruka hacia Zarautz. Este camino se ajustará al trazado del camino de Santiago costero.

En lo que se refiere a los ámbitos de coordinación y compatibilización del planeamiento, el PTP identifica el entorno de la ría del Oria cuya margen derecha comparten Orio y Aia. En este sentido, desde el PTP no se considera indispensable la compatibilización y será precisa tan sólo en función del alcance de las actuaciones que se concreten.

Las determinaciones de paisaje se fundamentan en el Catálogo de Paisaje de Urola Kosta y son disposiciones de carácter recomendatorio para desarrollar los objetivos de calidad paisajística definidos. El municipio de Orio se encuentra en la unidad de paisaje Costa del Oria y se han definido las Áreas de Especial Interés Paisajístico de la ZEC de la Ría del Oria y las zonas de San Martín y Kukuarri-Itxaspe.

Se establecen una serie de determinaciones vinculadas con los asentamientos urbanos, como la integración paisajística del Ensanche norte o la mejora de la imagen de las zonas de Mutiozabal y Dike. Para las zonas del litoral se establece la restauración de la vegetación y la integración de los recorridos costeros. En relación con elementos patrimoniales se han identificado la cofradía de pesca, astilleros, la cerámica y la alpargatería de Sarikola.

VI.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS.

Los cauces que discurren por el municipio pertenecen a la cuenca del río Oria, que se categoriza, según la Componente Hidráulica con nivel VI y con una superficie de cuenca de más de 600 Km² en este tramo. Los afluentes del río Oria por la margen derecha son Sariakola en el límite municipal con Usurbil, Txantxaerreka aguas arriba del núcleo y Arano, junto al puerto deportivo. Todos estos afluentes se categorizan con el nivel 0, con una superficie de cuenca entre 1 y 10 Km². Los afluentes existentes en la margen izquierda pertenecen al municipio de Aia.

En atención a la Componente Urbanística, la margen derecha del río Oria se encuentra categorizada como "márgenes en ámbitos desarrollados" en el núcleo urbano hasta la zona de huertas de Baxoalde, siendo el resto "márgenes en ámbito rural" salvo las "márgenes ocupadas por infraestructuras" en la zona de Saria próxima al límite municipal con Usurbil.

En cuanto a la Componente Medioambiental, parte de Txantxaerreka y de Sariakola se encuentran categorizadas como zonas con vegetación bien conservada.

En lo que se refiere a la inundabilidad, las zonas de Dike y Herriko Plaza se encuentran afectadas por la avenida de 10 y 100 años. En cuanto a la avenida de 500 años afecta en parte a la zona del ensanche y a la zona de huertas de Baxoalde.

VI.4 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL

El PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 43/2007, de 13 de marzo, define en su ámbito de actuación para el municipio de Orio como Especial Protección Estricta todo el frente marítimo, así como parte de la playa de Antilla y el camping. Además, se define como Áreas Degradadas a Recuperar (MA2) las laderas entre Talaimendi y la zona de Antilla, así como otras manchas en las laderas de San Martín y Txanka Aldea.

Se encuentra actualmente en redacción la revisión del PTS de Protección y Ordenación del Litoral cuyo objeto es, entre otros, la adaptación al cambio climático por el incremento del nivel del mar. En el avance enviado a las Administraciones Públicas en julio de 2021, se mantienen las zonas delimitadas como mejora ambiental y especial protección, salvo la zona del Camping de Orio, que deja de estar categorizada como especial protección. En cualquier caso, el planeamiento municipal deberá tener en consideración el documento que se apruebe definitivamente.

VI.5. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ZONAS HÚMEDAS

El PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio, y cuyo inventario fue modificado por Orden de 3 de mayo de 2011, recoge diversas zonas en el municipio:

- Grupo II: son zonas húmedas objeto de ordenación del PTS, y define la zona húmeda de la Ría del Oria que incluye la marisma de Motondo, las vegas de Marrota y Erribera, los arenales de Torretxoko y los fangos intermareales.
- Grupo III: son humedales que no constituyen ámbitos de ordenación del PTS señalándolas con carácter recomendatorio para el planeamiento municipal. En el municipio el PTS identifica el embalse de Orio-Aginaga (Sariakola).

VI.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.

El PTS Agroforestal de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, categoriza las vegas de Marrota y Erribera, así como suelos del barrio de San Martín como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico. Con los suelos de Kukuarri y Talaimendi categorizados como forestal y Paisaje Rural de Transición los restantes.

Asimismo, se delimitan montes de utilidad pública como condicionante superpuesto en la zona de los arroyos de Mendizorrotz, en el límite municipal con San Sebastián

El PTS Agroforestal de la CAPV señala como vinculantes, entre otras, las siguientes cuestiones (artículo 10): la delimitación y la normativa asociadas a la zona de Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico, y el carácter normativo y la delimitación de los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores como condicionante superpuesto.

VI.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV.

El PTS de Aprobado por Decreto 262/2004 establece pautas para la localización prioritaria para el desarrollo de suelos de actividades económicas. El municipio de Orio se categoriza como "municipio de crecimiento moderado" proponiéndose para estos municipios una política básica de consolidación de las áreas existentes, no planteándose operaciones importantes de crecimiento o nueva implantación.

Para el Área Funcional de Urola Costa el PTS prevé una nueva industrialdea comarcal en la zona de Zarautz, para lo que propone estudios de localización y viabilidad de alternativas en Aia, Getaria, Orio y Zarautz con una superficie de 10 a 25 Ha. Por otra parte, debido a la poca disponibilidad espacial, el PTS desaconseja las recalificaciones de suelo de actividades económicas para otros usos, con la finalidad de preservar el suelo existente.

En cuanto a los establecimientos comerciales, será de aplicación la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, que categoriza Orio como municipio de categoría C, por tener una población inferior a 10.000 habitantes. Para estos municipios se definen como grandes establecimientos comerciales los que tienen una edificabilidad de 1.300 m²t y 700 m² de superficie de venta.

Dicha Ley establece las condiciones para la implantación y ampliación de los grandes establecimientos comerciales, señalando, entre otras, la determinación de que los establecimientos que no sean de carácter singular deberán implantarse en la trama urbana residencial. Para los municipios de la categoría C, establece como limitación para la ampliación de los establecimientos existentes, un máximo del 10% de la edificabilidad urbanística existente y 2.200 m²t de incremento de edificabilidad.

Se prevé, además, que la ordenación territorial y urbanística podrá desarrollar criterios de ordenación complementarios a los establecidos por la Ley, desarrollando la categorización de los grandes establecimientos, limitando la implantación o ampliación, exigiendo aportación de dotaciones y servicios o imponiendo soluciones que minimicen el impacto ambiental.

VI.9. PLAN GENERAL DE CARRETERAS DEL PAÍS VASCO

Mediante el Decreto 63/2020, de 19 de mayo, se aprobó el Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028. El Plan contempla para la autopista AP-8 la ampliación de la capacidad para lo que se propone el tercer carril entre Zarautz y Orio, y la construcción de una nueva variante urbana en la N-634 con un nuevo puente sobre la ría del Oria que enlazaría con la nueva rotonda ya construida en Txanka Aldea de acceso al semienlace de la A8. Ambas actuaciones están planificadas para los años 2026-2028.

VI.10. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA

El PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa se aprobó definitivamente mediante la Norma Foral de 10 de junio de 2013. El objetivo de este es la articulación del Territorio mediante una red de infraestructuras de movilidad no motorizada que sea segura, cómoda y conectiva. Para ello, el Plan define una red Básica de Vías Ciclistas, compuesta, por un lado, por la Red Básica Foral de Vías Ciclistas, de carácter interurbano, que conecten los principales puntos de demanda, por otro, la Red Básica Local, constituida por el conjunto de vías ciclistas de carácter urbano.

En relación con la red básica foral, el PTS define 9 itinerarios, siendo el Itinerario 2 Donostia-Mutriku el que afecta al municipio de Orio. El itinerario proyectado, proveniente de Usurbil discurre por la margen izquierda de la ría del Oria pasando por el municipio de Orio por el camino existente en el borde de la marisma de Motondo. A continuación, el itinerario continúa por el municipio de Aia hacia Zarautz. Se incorpora, a modo de sugerencia, la conexión de la estación de tren de Orio con la playa de Oriabarzar, por la margen izquierda de la ría del Oria.

VI.11 PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE RESIDUOS DE GIPUZKOA

El PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente por Decreto Foral 24/2009, de 21 de julio, establece el marco de referencia para la localización, gestión del transporte, depósito, tratamiento y control de los residuos. La finalidad del PTS es determinar las infraestructuras públicas de gestión de residuos urbanos de interés general de alcance supramunicipal precisas en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, así como de especificar los emplazamientos más adecuados para su implantación de las mismas, todo ello de acuerdo con criterios de sostenibilidad.

Las infraestructuras públicas ordenadas por el PTS son las plantas de compostaje, estaciones de transferencia, garbigunes, vertederos y plantas de separación de envases. El PTS no recoge determinaciones relativas a este tipo de infraestructuras para el municipio de Orio.

VI. 12 PUERTOS

El puerto de Orio se compone, por una parte, del puerto pesquero situado en el casco histórico del municipio, por otra, el puerto deportivo próximo a la playa de Antilla, inaugurado en 2007, y, por último, el muelle en la desembocadura de la ría. Según se desprende de la documentación del PGOU el ayuntamiento de Orio promovió un Plan Especial para la ordenación del puerto aprobado definitivamente el 29 de abril de 1998, al que no se ha podido tener acceso para la elaboración del presente informe.

En cualquier caso, la ordenación y regulación del puerto se estará a lo que la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco señale al respecto.

VI. 13 CAMINO DE SANTIAGO

El Camino de Santiago a su paso por la CAPV fue calificado por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto. El Camino, procedente de Igeldo, pasa por el norte del municipio, por la zona de Kukuarri, para dirigirse al barrio de San Martín al norte del casco histórico, pasando bajo la autopista A-8. Después pasa a la margen izquierda de la ría del Oria, ya en el municipio de Aia, siguiendo por ese lado hasta la zona de Txurruka, desde donde se dirige hacia el este, hacia el camping de Zarautz.

Junto con el Camino de Santiago, el citado Decreto define otra serie de elementos afectos al mismo: Camino de Txerrixtxutu-Muniota, Calzada de Aganburu, Ermita de San Martín y Hospital y el Conjunto Monumental de la Nueva Cerámica de Orio.

VII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

VII.1 MODELO TERRITORIAL PROUESTO

El objetivo general del Plan General es el de determinar las propuestas reguladoras del futuro de Orio con los objetivos y criterios siguientes:

1. Ordenación de un municipio medioambientalmente sostenible: protección del suelo natural, preservación de explotaciones agrarias existentes, reducción del consumo del suelo natural, incentivación de la movilidad sostenible y gestión eficiente de los recursos.
2. Ordenación de un medio urbano complejo, saludable, inclusivo y seguro, en continua renovación y regeneración: optimización de los suelos existentes, regeneración y recualificación urbana de ámbitos degradados y fortalecimiento de la ría como eje estructurante
3. Ordenación de un municipio socialmente equilibrado: ordenación de la red de dotaciones, respuesta a la demanda de vivienda, respuesta a la demanda de actividades económicas, perspectiva de género, promoción de accesibilidad universal, identificar patrimonio cultural y participación ciudadana.

El modelo territorial propuesto por el Plan General consolida el modelo del Plan General vigente, manteniendo las previsiones de desarrollo, tanto para suelo residencial, como para suelo de actividades económicas y, salvo por la ampliación del ámbito Erribera Kalea hacia la zona de huertas existente en Baxoalde y por la inclusión del paseo existente al borde de la ría como suelo urbano, no se prevén nuevas ocupaciones de suelo no urbanizable para usos residenciales o de actividades económicas que no se hubiesen contemplado en el planeamiento anterior.

En relación con el suelo no urbanizable, se recogen las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial vigentes, considerando las zonas de especial protección y mejora ambiental delimitadas por el PTS de Protección y Ordenación del Litoral y las zonas de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal, teniendo en cuenta de manera específica la afección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

En cuanto a los suelos residenciales se propone la transformación de los suelos de actividades económicas degradados de Cerámica Arocena y Mutiozabal para usos residenciales y los restantes desarrollos residenciales proceden de actuaciones pendientes del Plan General de 2012. El nuevo Plan cifra la cuantificación residencial en 532 viviendas nuevas, de las que han obtenido licencia 73, por lo que la cifra se rebaja a 459.

En lo que se refiere a suelo para actividades económicas, se mantienen los ámbitos de Ortzaika y Botaleku así como los suelos vinculados al puerto. Se mantiene, asimismo, la previsión del suelo urbanizable sectorizado de Aizperro, ligado al semienlace de la autopista A-8 y aislado del núcleo urbano.

El Plan propone, además, la regulación de las actividades de alojamiento turístico promoviendo un modelo de turismo sostenible y estableciendo determinaciones para la implantación de nuevos usos.

VII.2. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Zonificación

El Plan General define en el artículo 21 (capítulo primero, sección tercera) el régimen urbanístico de las zonas rurales. En cuanto al régimen del suelo no urbanizable se desarrolla en el capítulo segundo de las normas generales, artículos del 23 al 44.

Las categorías de ordenación del medio físico se han definido como “modalidades de zonas globales rurales”, que a su vez se subdividen en otras modalidades por la afección de la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre en las diferentes zonas rurales definidas: red viaria, protección especial, mejora ambiental, alto valor estratégico y protección de aguas superficiales. El régimen de usos de cada zona rural se remite a los instrumentos de planeamiento territorial correspondientes en cada caso, DOT, PTS de Protección y Ordenación del Litoral, PTS Agroforestal y PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos, y se complementa con la regulación del Plan General para usos característicos, compatibles y prohibidos.

En relación con los sistemas generales, se recogen en suelo no urbanizable los sistemas generales de comunicaciones (red viaria existente y propuesta), espacios libres rurales, equipamientos e infraestructuras de servicios. En cuanto a la movilidad alternativa, se recoge en el plano de zonificación global la red básica de vías ciclistas de Gipuzkoa.

El Plan General no define núcleos rurales en suelo no urbanizable, estando los caseríos y viviendas existentes en el suelo no urbanizable integrados y regulados en la categoría de ordenación del medio físico correspondiente.

Las zonas rurales globales definidas por el Plan General son las siguientes:

- G.1 Protección Especial:
 - o G.1.1. Protección especial estricta PTS y G.1.2 Protección especial compatible PTS: estas zonas se corresponden con las zonas de acantilados del municipio y las zonas de protección delimitadas por el PTS Litoral. Se añaden otras dos modalidades para las zonas incluidas en Dominio Público Marítimo Terrestre. El régimen general de uso y edificación es el establecido por el PTS de Protección y Ordenación del Litoral, y en la modalidad DPMT se adecuará a las previsiones vigentes en materia de Costas.
 - o G.1.3. Protección especial vegetación de interés: zona conformada por ámbitos y espacios situados en el medio rural del municipio a proteger y preservar en atención a sus condiciones y valores naturales y paisajísticos. La regulación se remite a la matriz de ordenación del medio físico de las DOT, adecuándose a la normativa en materia de costas en la zona DPMT. Desde el Plan se regulan como usos admisibles en esta zona rural los usos de ocio y esparcimiento.
- G.2 Mejora ambiental: zona asociada a las zonas degradadas y suelos marginales para los que se propone una evolución hacia mayores grados de calidad ambiental. Se incluyen en esta categoría las canteras existentes, tanto activas como abandonadas. La regulación de usos se remite a las DOT, al PTS Agroforestal y al PTS de Protección y Ordenación del Litoral. La normativa del Plan General considera, además, admisibles las viviendas en edificios existentes, estén vinculadas o no a explotaciones agrarias.
- G.3 Forestal: terrenos que presentan clara vocación para mantener una cubierta arbolada, incluyendo bosques autóctonos y plantaciones de especies alóctonas. El régimen de usos se

remite a las DOT y al PTS Agroforestal. Se consideran admisibles los usos agrícolas, ganaderos y forestales y las viviendas en edificios existentes, estén vinculadas o no a explotaciones agrarias.

- **G.4. Agroganadera y Campiña:**
 - o **G.4.1.1 Alto Valor Estratégico:** zona conformada por terrenos que son especialmente aptos para el desarrollo de la agricultura, en atención a sus condiciones naturales. El régimen de usos se remite a las DOT y al PTS Agroforestal. El Plan General considera admisibles los usos de aprovechamiento de recursos primarios, las viviendas existentes no vinculadas a explotación agraria, y edificios de utilidad pública en edificaciones existentes.
 - o **G.4.2 Paisaje Rural de Transición:** zona conformada por terrenos en transición entre la zona forestal y los suelos de alto valor estratégico. El régimen de usos se remite a las DOT y al PTS Agroforestal, y el Plan General considera admisibles las viviendas no vinculadas a explotación agraria, exclusivamente en edificaciones residenciales existentes.
- **G.5 Protección de aguas superficiales:** incide en los cauces fluviales y sus bandas de protección. El régimen de usos se remite a la regulación del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos.

El Plan propone zonificaciones superpuestas en varios ámbitos por la superposición de infraestructuras viarias a un nivel superior. Esto es así en la zona situada bajo la autopista AP-8 en el entorno del ámbito Kaia con la superposición del sistema general viario con zonas residencial, portuaria y de protección de aguas superficiales. Se repite esta situación en los puentes de la N-634 sobre la ría y sobre varias regatas, categorizadas como protección de aguas superficiales.

En la documentación gráfica se han delimitado dos canteras en la zona de Txanka que ya no están en activo. Se trata, por un lado, de Lizarragako Harrobia, junto a la A-8, en suelo categorizado como Forestal. Por otro, la cantera junto a la rotonda de la N-634 en suelo categorizado como Paisaje Rural de Transición. En las ortofotos se puede observar que actualmente están abandonadas y que se mantienen las estructuras propias de la actividad. La delimitación del plano de calificación global recoge las estructuras que aún se conservan. En la normativa urbanística se establece para las canteras que serán objeto de actuaciones de integración y restauración ambiental.

El Plan define en la normativa particular varios ámbitos en suelo no urbanizable por las características singulares de los usos que se están desarrollando en la actualidad. Para estos ámbitos se recoge una ficha con la delimitación y regulación. Los ámbitos considerados son los siguientes:

- **18.1 Camping:** Se trata del camping existente próximo a la playa de Antilla, ubicado en este lugar desde 1961. Se encuentra en suelo zonificado como Especial Protección Estricta por el PTS de Ordenación y Protección del Litoral. El Plan General considera una actividad de Utilidad Pública e Interés Social existente en el suelo no urbanizable. La zonificación global es la de Especial Protección del PTS y se establece la posibilidad de incrementar la edificabilidad física en 400 m²t.
- **18.2 Cementerio:** Situado en el barrio de San Martín y delimitado como sistema general de equipamiento comunitario. Se prevé la ampliación de su superficie y la creación de un aparcamiento. El Plan General considera el cementerio como actividad de Utilidad Pública e Interés Social existente en suelo no urbanizable.
- **18.3 San Martín:** Ámbito vinculado al asador San Martín que comprende el asador, sus instalaciones y la vivienda auxiliar. Los terrenos se encuentran zonificados como paisaje

rural de transición y alto valor estratégico. Se consolidan las edificaciones existentes y se permite la implantación de una vivienda adicional sin incremento de edificabilidad. El Plan General considera actividad de Utilidad Pública e Interés social existente en suelo no urbanizable.

- **18.4 Katxiña:** Explotación agraria y bodega situada en el barrio Ortzaika. Los terrenos están zonificados como paisaje rural de transición. Se consolida la explotación y la bodega existente que el Plan considera como actividad agraria existente en suelo no urbanizable, autorizada en esa clase de suelo y se permite el incremento de edificabilidad urbanística en 1.680 m²t.
- **18.5 Sariakola:** Se trata de las antiguas instalaciones ligadas a diferentes procesos industriales y que forman un conjunto de industria, escuelas, lavadero, etc., considerado de carácter singular. Una parte del ámbito está declarada como zona de presunción arqueológica y la totalidad del ámbito se encuentra en la zona rural de Protección de Aguas Superficiales. Se pretende la preservación de los valores culturales, manteniendo las edificaciones existentes.

2. Condicionantes Superpuestos

Los Condicionantes Superpuestos se definen en el Título Cuarto de las normas urbanísticas generales en los artículos 92 a 100. El artículo 92 establece la sistematización de los condicionantes para los que se diferencian las siguientes modalidades:

- CS.1 Áreas de interés paisajístico
- CS.2 Áreas de conservación especial
- CS.3 Monte de Utilidad Pública (MUP)
- CS.4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión
- CS.5 Áreas inundables
- CS.6 Vegetación de interés
 - CS.6.1 Hábitat de Interés Comunitario (HIC)
 - CS.6.2 Hábitat de Interés Comarcal (HIC)
- CS.7 Suelos potencialmente contaminados
- CS.8 Áreas acústicas
- CS.9 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes
 - CS.9.1 Carreteras supramunicipales
 - CS.9.2 Puerto
 - CS.9.3. Dominio público marítimo-terrestre
 - CS.9.4. Cauces fluviales
 - CS.9.5. Suministro de agua y saneamiento
 - CS.9.6. Servidumbres aeronáuticas
 - CS.9.7. Zona Húmeda. Ría del Oria (A1G4)

3. Regulación de usos

La normativa urbanística general define en el artículo 34 a 44 las disposiciones reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

En cuanto a las actividades o establecimientos turísticos, se determina que no se autoriza la implantación de actividades o establecimiento turístico en edificaciones residenciales y viviendas

en suelo no urbanizable, salvo los agroturismos, casas rurales y albergues autorizados. En cuanto a los agroturismos, se regulan como usos auxiliares a las explotaciones agrarias, computando como edificabilidad residencial. En lo que se refiere a los albergues, se consideran edificios de utilidad pública e interés social.

Se autoriza la implantación de piscinas en SNU, vinculadas a usos de utilidad pública e interés social y a viviendas autorizadas, vinculadas o no a explotaciones agrarias.

En cuanto al uso residencial, se define como uso auxiliar a la explotación agraria, realizando una distinción entre la vivienda vinculada y la no vinculada a explotación agraria. Se prevé que estas viviendas se implanten preferentemente en edificaciones residenciales existentes, permitiendo un incremento del 20% de la edificabilidad. Para los alojamientos de temporeros se establece que se implantarán exclusivamente en edificaciones existentes, cumpliendo una serie de condiciones relativas a la habitabilidad.

En el caso de la vivienda no vinculada a explotación, se autoriza su implantación en edificaciones residenciales existentes con anterioridad al Plan general en las zonas globales de Mejora Ambiental, Forestal, Alto Valor Estratégico, Paisaje Rural de transición y Protección de Aguas superficiales, con un número máximo de tres viviendas y se establecen condiciones para dicha autorización, como la superficie mínima, accesos rodados y condiciones de accesibilidad.

En cuanto a las viviendas existentes, caseríos y resto de viviendas no vinculadas a explotación agraria, no existe una regulación específica sobre su, mantenimiento, división o usos compatibles.

Se regulan, asimismo, otras actividades e instalaciones no vinculadas a explotación, que se definen como actividades de ocio y esparcimiento, huertas, viñedos, frutales, animales que se permiten en las zonas globales de Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición.

En cuanto a las infraestructuras, se definen instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A y tipo B, así como escombreras y espacios para el depósito de residuos sólidos. Las de Tipo A son admisibles en las zonas de sistema general de infraestructuras y en Paisaje Rural de Transición, y las de Tipo B son admisibles en todas las categorías de ordenación. Desde el Plan General se establece la necesidad de un Plan Especial para la implantación de infraestructuras.

En relación con los usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, se incluyen en este uso a efectos de autorización e implantación en el suelo no urbanizable, las actividades de recreo intensivo que requieran construcciones e instalaciones de gran tamaño; campings, glampings, campos de golf, circulación de vehículos e motor e instalaciones deportivas al aire libre. Se autoriza la implantación de usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social en edificaciones existentes de las zonas globales de Espacio libre rural, Equipamiento comunitario, Mejora Ambiental, Forestal, Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición. En el artículo 44.4 se especifica para la implantación de nuevos usos en edificaciones e instalaciones nuevas, que se autorizan exclusivamente en zonas globales de Equipamiento comunitario y Paisaje rural de transición y que será necesaria la redacción de un Plan Especial.

VII.3. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

a) Sistema General de Comunicaciones

El Plan General recoge como sistema general de Redes de Comunicación y Transportes tanto la red viaria existente, formada por la autopista A-8, el semienlace ya ejecutado, la N-634 y las conexiones

entre las mismas (N-634-O y el camino de San Martín), como la red viaria propuesta que incluye la nueva variante urbana de la carretera N-634 con un nuevo puente desde Anibarko Portuta hasta Montondo.

En cuanto a la movilidad alternativa, en la documentación gráfica, se recoge en el plano VI.1.2. Red peatonal-ciclista el Itinerario 2 Donostia-Mutriku de la red básica de vías ciclistas de Gipuzkoa, así como las redes locales peatonales y ciclistas, tanto existentes como propuestas.

En cuanto a la zona portuaria, considerada por el Plan como Sistema General de Comunicaciones, se recoge en esta zona en la margen derecha de la ría, el muelle de pescadores, junto al Casco Histórico y la zona del puerto deportivo, próximo a la desembocadura de la ría. En la margen izquierda se recoge la zona del nuevo muelle y el dique de abrigo, así como otras zonas en el entorno de Mutiozabal, los carros varaderos y zonas de almacenamiento existentes. Se ha delimitado para el puerto el ámbito 11. Kaia y en la ficha recogida en la normativa urbanística particular para este ámbito, se señala que se consolida la ordenación pormenorizada determinada en el Plan Especial de ordenación del sistema general Puerto Deportivo de Orio, aprobado definitivamente el 29 de abril de 1998. Tal y como se ha señalado en el apartado VI.12 del presente informe, no se ha podido tener acceso a dicho Plan Especial.

En lo que se refiere a la red ferroviaria, ésta discurre por el borde exterior del municipio, en el término municipal de Aia, por lo que no se recoge en el Plan General, por no generar afecciones.

b) Sistema General de Infraestructuras de Servicios

La documentación gráfica recoge las infraestructuras existentes de abastecimiento y saneamiento de agua, gas, electricidad, alumbrado público y telecomunicaciones. Se recoge asimismo el depósito de agua existente en la zona de Katxiña en el barrio de San Martín, próximo al cementerio.

En cuanto a las propuestas relacionadas con las infraestructuras de servicios, según la memoria, se prevé el traslado a una cota más alta de los depósitos de agua de Katxiña, así como el incremento de su capacidad. Por otra parte, se señalan las propuestas de eliminación de los tendidos aéreos en la red de energía eléctrica, un nuevo colector paralelo a la ría del Oria y la implantación de servicios en los nuevos desarrollos.

c) Sistema general de equipamientos

En lo que se refiere a los equipamientos, se consolidan los equipamientos existentes y se propone la ampliación del equipamiento escolar existente en el ámbito Hondartza, de las instalaciones sanitarias del ámbito 3. Ensanche, y la ampliación del cementerio, incorporando un aparcamiento para unas 30 plazas.

En el ámbito 6.1 Erribera kalearen luzapena se incluye una parcela de equipamiento que será definida en el futuro, bien como ampliación del existente en talleres Kosta, bien como equipamiento nuevo.

El albergue de Txurruka, perteneciente a la Red de Albergues Forales de la Diputación Foral de Gipuzkoa y situado junto a la playa de Oribarzar, se encontraba calificado en el planeamiento vigente como sistema general de equipamiento. El nuevo Plan General lo delimita como playa adecuándose a lo indicado en el informe emitido por la Dirección General de la Costa y el Mar.

d) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

En cuanto a la red de espacios libres, el Plan propone la consolidación y ampliación de los existentes en el planeamiento vigente, estableciendo una distinción con los sistemas generales en Dominio Público Marítimo Terrestre. La red de espacios libres del municipio se compone de espacios libres urbanos y rurales, las playas y zonas del litoral, así como los espacios libres locales. La ordenación responde a una distribución equilibrada en el medio urbano, con el refuerzo de los espacios libres de proximidad y del carácter peatonal de calles y plazas.

La reserva de espacios libres computables a efectos del estándar mínimo previsto por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, sin contar con los que recaen en Dominio Público Marítimo Terrestre, es de 62.113 m², siendo la reserva total, incluyendo los que están en suelo no urbanizable y en la zona de DPMT, de 85.859 m².

Los sistemas generales en suelo urbano y urbanizable se identifican de la siguiente manera:

Ámbito	Exist DPMT	Propuesto DPMT	SGEL
3 Ensanche		842	
5 Aramendi Toki-Alai	1.770		
6 Erribera	321		2.442
7 Bikamiota			1.831
8 Munto	2.167		3.775
9 Azkue	2.426		3.257
10 Hondartza	24		38.750
12 Dike	3.640		
13 Arocena	603	1.221	576
14 Anibarko Portua	1.329		9.523
15 Ortzaika			1.959
TOTAL	12.280	2.063	62.113

En suelo no urbanizable se define un sistema general al norte del municipio, vinculado al Camino de Santiago en terrenos categorizados como Alto Valor Estratégico, con una superficie de 9.403 m², y actualmente ocupados por el merendero de Igeldo. Además, las zonas calificadas como playas y zonas del litoral suman una superficie de 72.576 m². Por lo tanto, el total de espacios libres y playas en el Suelo No Urbanizable ascendería a 81.979 m².

e) Asentamientos Residenciales

La totalidad de los suelos calificados para uso residencial por el Plan General ya se encontraban destinados a usos urbanísticos en el Plan General vigente. El nuevo Plan convalida la ordenación establecida por el planeamiento anterior, incrementando la capacidad del planeamiento actual con la transformación de suelos de actividades económicas obsoletos para su uso residencial. Es el caso del emplazamiento de las empresas Cerámica Arocena en la margen derecha del Oria y las empresas Gureak y Arin y Embil en la margen izquierda.

Se han delimitado 16 ámbitos como suelo urbano consolidado y otros ámbitos como suelo urbano no consolidado por carencia o insuficiencia de urbanización o por incremento de la edificabilidad ponderada. No se han delimitado sectores de suelo urbanizable con uso residencial. Del total de 532 viviendas previstas, 280 se ordenan en actuaciones de dotación y las 252 restantes, en la actuación integrada del área 12. Dike. Las actuaciones más relevantes son las siguientes:

- 12. Dike: se trata del ámbito con mayor previsión de vivienda del municipio, situado en la ría del Oria en la salida del núcleo hacia Usurbil. El ámbito delimitado proveniente del PGOU vigente y que ha sido objeto de una modificación de planeamiento para incrementar la edificabilidad residencial y el número de viviendas. Se prevé la ordenación de un sistema general de espacios libres en el lado de la ría y la construcción de un total de 252 nuevas viviendas (43 VPS, 17 VPT, 192 VL).
- 13.1 Arocena Cerámica: se trata de la renovación del entorno de la Cerámica, situado a continuación del ámbito Dike. Se prevé el cambio de uso a residencial, manteniendo parte de la edificación existente con destino a alojamientos dotacionales. Se ordena un sistema general de espacios libres en el borde de la ría en continuidad con los colindantes y se prevé un total de 73 viviendas nuevas (29 VPT y 44 VL).
- 2.1 Aita Lertxundi 48-50: se trata de un ámbito de renovación, en la zona de Mutiozabal, ocupado por las instalaciones de Gureak. Se prevé la demolición de la edificación existente y la construcción de 50 nuevas viviendas (10 VPS, 10 VPT, 30 VL), adecuándose a las servidumbres de acceso al mar.
- 2.2 Aita Lertxundi 42: se trata del otro ámbito de renovación previsto en la zona de Mutiozabal, ocupado por las instalaciones de Arin y Embil. Se prevé la demolición de la edificación existente y la construcción de 39 viviendas nuevas (8 VPT, 31 VL).
- 6.1 Erribera kalearen luzapena: ampliación del ámbito Erribera hacia el norte, con la clasificación de suelos del entorno de Baxoalde para uso de equipamiento.

Existen otras actuaciones provenientes del documento vigente de 2012 y que ya han obtenido licencia durante la tramitación del nuevo Plan.

- 3.2 Kaia kalea 5: 24 viviendas libres
- 3.3 Arrantzale kalea: 7 viviendas libres
- 8.1 Munto P.2: 46 viviendas de protección social, licencia de 2021.

Las previsiones de viviendas se resumen en los siguientes cuadros:

Ámbito	VPS	VPT	VL
2.1 Aita Lertxundi 48-50	10	10	30
2.2 Aita Lertxundi 42		8	31
3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42			16
3.2 Kaia kalea 5			20
3.3 Arrantzale kalea. Solar 1			7
3.4 Arrantzale kalea. Solar 2			9
3.5 Eusko Gudarien kalea 26			9
7.1 Kabi-alay / Uri berri			9
8.1 Munto P.2	46		
12 Dike	43	17	192
13.1 Arocena Cerámica		29	44
14.1 Anibarko Portua 37			2
TOTAL	99	64	369

f) Actividades Económicas

El nuevo Plan consolida las previsiones para los suelos de actividades económicas de los ámbitos Ortzaika y Botaleku situados en torno a la N-634 y al borde de la ría, para los que se prevén actuaciones de mejora de la calidad urbana. En el caso de Botaleku, se consolida el Plan Especial aprobado definitivamente en 2012, según el cual se prevé una edificabilidad de 8.000 m²t. En cuanto a los ámbitos Cerámica Arocena y Mutiozabal existentes se han recalificado para usos residenciales, tal y como se ha explicado en el apartado relativo al suelo residencial.

El Plan delimita el suelo urbanizable de Aizperro, clasificado en el planeamiento vigente, ligado al enlace de la autopista A-8. Se prevé este ámbito para permitir el traslado de industrias situadas en ámbitos objeto de regeneración y para absorber la demanda de suelo de actividades económicas en el municipio. La superficie del sector delimitado es de 48.944 m² con una edificabilidad total de 36.000 m²t. Según la ficha urbanística, el sector cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente el 27 de octubre de 2009 y Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente el 4 de octubre de 2010.

La previsión total de suelo para actividades económicas es de 9,89 Ha, con una edificabilidad total de 44.000 m²t, incluyendo los suelos urbanos existentes y la previsión del suelo urbanizable en Aizperro. En esta superficie no se tienen en cuenta las actividades económicas que pudieran estar ligadas al puerto.

VII.4. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

El documento formula un Catálogo en el que se identifican edificaciones, bienes y elementos que deben ser preservados en atención a su interés arquitectónico, artístico, arqueológico y

naturalístico. El documento diferencia bienes y elementos naturales y artificiales para su protección, siendo los naturales los delimitados en la categoría de suelo no urbanizable de protección especial y los condicionantes superpuestos de áreas de conservación especial y montes de utilidad pública. Para los bienes naturales y artificiales se establecen niveles de protección y criterios específicos de regulación y tratamiento en función de su grado de protección.

Tanto en los planos de calificación global como en el catálogo, se identifica el Camino de Santiago, así como los elementos asociados a él.

Se ha dado traslado del documento al Departamento de Cultura y Política Lingüística para su valoración.

VIII. VALORACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL EXPEDIENTE AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

VIII.1. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. Medio Físico

1. Categorización del suelo no urbanizable

El Plan General define en artículo 21 (capítulo primero, sección tercera) de las normas urbanísticas generales el régimen de las zonas rurales. En el plano *II.1. Calificación Global (Suelo no urbanizable)* se recoge la zonificación global del suelo, incluyendo las categorías de ordenación de lo que el Plan denomina “Modalidades de zonas globales rurales” ya descritas, además de los sistemas generales de la red general de movilidad y transporte, equipamiento comunitario, espacios libres, playas y zonas de litoral e infraestructuras de servicios.

En lo que se refiere al suelo no urbanizable el Plan establece una zonificación donde se diferencian “modalidades” que se corresponden con las categorías de ordenación de las DOT, así como con zonas reguladas por la normativa sectorial en materia de Costas. La delimitación de las zonas rurales es, en general, coherente con las DOT y los instrumentos de planificación territorial.

Se ha observado que en el citado plano *II.1 Calificación global (suelo no urbanizable)* se superpone un sistema general de espacio libre rural con la zona G.4.1.1 Alto Valor Estratégico. En las ortofotos disponibles en geoEuskadi se puede ver que se trata de una zona recreo con merendero, parque infantil y aseos.

En relación con este aspecto se considera que para facilitar una más sencilla ejecución de las previsiones del plan, sería recomendable que no se superpongan los sistemas generales a las categorías del suelo no urbanizable. Así, de optarse por la priorización de las categorías de suelo no urbanizable, podrán regularse y desarrollarse los usos admisibles para los sistemas generales en las categorías correspondientes. Si, por el contrario, se optase por la priorización de la calificación de sistema general respecto a las categorías del suelo no urbanizable, podrá establecerse una ordenación y regulación de usos en dichos sistemas generales que recoja una zonificación y regulación compatible con la vocación del suelo no urbanizable correspondiente en cada caso. Al respecto, cabe señalar que, desde el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento se considera que esta segunda opción concedería una mayor coherencia al documento al clarificar la delimitación y ordenación de los sistemas generales propuestos.

En relación con las canteras, se han delimitado las estructuras existentes de las dos canteras ya inactivas de la zona de Txanka, sin embargo, del análisis de la topografía y ortofotos disponibles en

geoEuskadi, se observa que la delimitación no recoge la totalidad del ámbito afectado por las canteras. Asimismo, la normativa señala que las canteras se incluyen en la zona de mejora ambiental, sin embargo, en el plano *II.1. Clificación Global (Suelo no urbanizable)* se puede ver que una de ellas se encuentra en la zona forestal y la otra en paisaje rural de transición.

En cuanto al camping, existente desde 1961, cabe señalar que el mismo se encuentra en suelo categorizado en su mayor parte como Especial Protección Estricta, con el extremo noreste en Especial Protección Compatible del PTS de Protección y Ordenación del Litoral, y el extremo sur, fuera de estas categorías del PTS. El criterio de ordenación para la zona de Especial Protección Estricta del PTS es el de “conservación del ecosistema, limitando la intervención antrópica”. En cuanto a la zona de Especial Protección Compatible, el criterio es el de “limitar al máximo la intervención antrópica manteniéndose la situación existente y, en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, impulsar el mismo de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado y la preservación de los valores del medio”.

Tal y como se ha señalado, se trata de una actividad existente con anterioridad a la aprobación definitiva del PTS de Protección y Ordenación del Litoral. Por lo que, al encontrarse dicho uso prohibido por el citado PTS en las categorías de ordenación en las que se encuentra el camping, cabe considerar que la actividad se encuentra, en consecuencia, en situación de disconformidad con el planeamiento. Al respecto, el artículo 101.4 recoge que *el planeamiento urbanístico incluirá dentro de sus determinaciones los actos y usos autorizables y prohibidos respecto a estas edificaciones y construcciones, especialmente en materia de rehabilitación, en atención a su compatibilidad con la ordenación urbanística y a las previsiones de actuación sobre los mismos*.

El PGOU propone la identificación del camping como edificio de Utilidad Pública e Interés Social, señalándose, al respecto, el carácter público de la actividad, y previendo un incremento de la edificabilidad física (art. 35 de la Ley 2/2006) de 400 m². Al respecto, a la vista de su carácter público y de lo previsto en la Ley 2/2006 en relación a los edificios disconformes con el planeamiento no cabe poner objeción; cabe recordar, asimismo, la propuesta contenida en el documento del PTS del Litoral en revisión.

En cuanto al asador San Martín, se ha delimitado un ámbito discontinuo que recoge el propio asador, una edificación próxima y otras dos parcelas próximas al asador pero que no son contiguas. El Plan prevé para este ámbito la consolidación del asador y la implantación de una nueva vivienda, como uso auxiliar al hostelero, sin incremento de edificabilidad. El Plan identifica, además, el asador como actividad de utilidad pública e interés social existente en suelo no urbanizable.

Al respecto, cabe recordar el régimen recogido en el artículo 28.5.a para la implantación de dotaciones, equipamientos y actividades declaradas de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que establece que, en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

En relación con el ámbito Katxiña, vinculado a la explotación agraria y bodega, se recoge como actividad agraria existente, que se encuentra en terrenos zonificados como paisaje rural de transición. El Plan General prevé un incremento de edificabilidad urbanística de 1.680 m² para la actividad económica de elaboración de txakoli, usos de hostelería y otros usos auxiliares, estableciendo como uso admisible el alojamiento turístico (hotel, agroturismo...). Se prevé el

incremento de edificabilidad urbanística para usos relacionados con la primera transformación de los productos agrarios y actividades complementarias a la explotación.

Al igual que sucede con el asador San Martín, el PGOU identifica el uso existente como de utilidad pública e interés social existente en suelo no urbanizable. Por lo que, en el mismo sentido, se debe considerar que, en el caso de ser considerados los usos terciarios previstos, hostelería y alojamientos turísticos, como actividades de utilidad pública e interés social, deberán ser declarados de interés público, según se establece en el artículo 28.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En relación con el cementerio, se ha delimitado como Sistema General de Equipamiento Comunitario, con la previsión de su ampliación y la creación de un aparcamiento.

2. Condicionantes superpuestos.

En relación con los condicionantes superpuestos, IV.1 a IV.3 y en los artículos 92 a 100 se han definido los condicionantes que pueden entenderse coherentes respecto a los condicionantes definidos en el artículo 3.1.c de las normas de aplicación de las DOT. Sin embargo, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que deberían adecuarse los condicionantes superpuestos propuestos por el Plan, agrupando, por un lado, los condicionantes de riesgos naturales y cambio climático, y, por otro, los condicionantes superpuestos de infraestructura verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.

En relación con los condicionantes de Infraestructura Verde, se han recogido las Áreas de conservación especial, Montes de Utilidad Pública, Hábitats de Interés Comunitario y Hábitats de Interés Regional. El artículo 4.7 de las normas de aplicación de las DOT establece para el planeamiento urbanístico que deberán considerarse parte de la infraestructura verde local los sistemas generales de espacios libres, así como los espacios protegidos y los corredores ecológicos. El documento no ha incluido los espacios libres ni los corredores ecológicos como parte de la infraestructura verde del municipio.

3. Regulación de usos en suelo no urbanizable.

El régimen de usos de las modalidades definidas se remite a las Directrices de Ordenación Territorial y los correspondientes planes territoriales sectoriales: al PTS de Protección y Ordenación del Litoral en las zonas de Especial Protección Estricta y Compatible y en zonas de Mejora Ambiental; al PTS Agroforestal en las zonas Forestal, Agroganadera y Campiña y Mejora Ambiental; PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos en zonas de Protección de Aguas Superficiales.

En las zonas incluidas en el Dominio Público Marítimo Terrestre se adecúa la regulación a lo establecido en la normativa sectorial de Costas. Las determinaciones del Plan General para estas zonas se establecen de manera complementaria a cada instrumento, definiendo usos característicos, usos compatibles o admisibles y usos prohibidos para cada zona.

En relación con este aspecto se ha observado que algunos usos se han señalado como admisibles, siendo usos prohibidos en las DOT o en el planeamiento territorial de referencia. En la regulación de los usos prohibidos del Plan General se remite a los usos prohibidos por los instrumentos de planificación territorial, lo que puede dar lugar a contradicciones en la regulación. Esto se da en las siguientes zonas rurales o modalidades definidas por el Plan:

- G.1.3 Protección Especial vegetación de interés: el ocio y esparcimiento, que se señala como admisible en esta zona, siendo el recreo intensivo un uso prohibido en la categoría de Especial Protección de las DOT.
- G.2 Mejora Ambiental: las viviendas vinculadas o no a explotación agraria y las instalaciones peligrosas se consideran admisibles en edificaciones existentes, siendo prohibidas en la categoría de Mejora Ambiental de las DOT.
- G.3 Forestal: se consideran admisibles las viviendas en edificaciones existentes, estén vinculadas o no a explotación agraria, los usos agrícolas, ganaderos y forestales, estando prohibidas en el PTS agroforestal las viviendas y las construcciones ligadas a ese tipo de explotaciones en la categoría forestal.
- G.4.1.1 Alto Valor Estratégico: los usos de aprovechamiento de recursos primarios, las viviendas no vinculadas a explotación agraria y los edificios de utilidad pública en edificaciones existentes se consideran admisibles, siendo las prácticas forestales usos prohibidos por las DOT, y las industrias agrarias, construcciones forestales y restantes usos señalados en este punto, usos prohibidos en el PTS Agroforestal.

En lo que se refiere a la regulación del uso residencial en suelo no urbanizable, el artículo 38 define los usos residenciales auxiliares a las explotaciones agrarias, regulando también el alojamiento para personal temporero, estableciendo que se deberán respetar las condiciones establecidas en la Ley 2/2006 y en el PTS Agroforestal. Esta regulación es, en general, acorde con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y con el PTS Agroforestal.

En lo que se refiere al uso residencial no vinculado a explotación se ha señalado como uso admisible en edificios existentes en las zonas globales de Mejora Ambiental, Forestal, Alto Valor Estratégico, Paisaje Rural de transición y Protección de Aguas superficiales con un número máximo de tres viviendas. En línea con lo recogido al respecto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y en las DOT, cabe señalar que, el uso residencial aislado es un uso prohibido en todas las categorías de ordenación, por lo que no se debe autorizar su implantación de nueva planta.

En cuanto a edificaciones existentes, el Plan establece un régimen general del suelo no urbanizable que consolida caseríos y edificaciones residenciales, vinculadas o no a explotación agraria, edificios de utilidad pública e interés social con sus actuales parámetros siempre que se adecúen a la normativa vigente y a los instrumentos de ordenación territorial. La normativa del Plan señala que podrán ser objeto de rehabilitación, derribo y sustitución. Al respecto, cabe considerar que, en línea con la Ley 2/2006, aquellas viviendas existentes que no se encuentren vinculadas a una explotación hortícola o ganadera, deben considerarse como disconformes con el planeamiento. Si bien en aplicación del artículo 101 de la citada ley, el planeamiento urbanístico puede incluir determinaciones para estas edificaciones y construcciones, y por tanto, se estima que el PGOU debería regularlas, especialmente en materia de rehabilitación, para garantizar, en su caso, la continuidad del uso, sin contemplar la posibilidad de sustitución.

En lo que se refiere a los caseríos existentes, no se han regulado de manera específica en la normativa del plan. Deberán recogerse las determinaciones relativas a su consolidación, reconstrucción y división, de acuerdo con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y las Directrices de Ordenación Territorial, o en su caso, a su remisión a la normativa de referencia.

Además de lo ya señalado, el uso residencial se ha definido en la normativa urbanística general del Plan como uso admisible en las zonas de mejora ambiental, siendo un uso prohibido tanto en las DOT, como en el PTS Agroforestal en la categoría de mejora ambiental.

En relación con los usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, se autorizan en las zonas globales de Mejora Ambiental, Forestal, Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición y exclusivamente en Paisaje rural de transición si se trata de nuevos usos. El PTS Agroforestal considera prohibidos los edificios de utilidad pública e interés social en las categorías de Alto Valor Estratégico y Forestal.

En cuanto a las actividades de recreo intensivo, cuya autorización e implantación se remite por el Plan General a los usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, el PTS Agroforestal considera el uso de construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo como uso prohibido en las categorías de ordenación de Alto Valor Estratégico y Mejora Ambiental.

En cuanto a las infraestructuras, se han definido como Instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal tipo A y tipo B, estando estos usos definidos en las DOT como Instalaciones técnicas de servicios de carácter NO lineal Tipo A y Tipo B, estando las infraestructuras lineales definidas como vías de transporte, líneas de tendido aéreo o líneas subterráneas. Se entiende que se trata de una errata, ya que la definición del contenido de los usos del artículo 43 relativo a infraestructuras, es coherente con las DOT.

En relación con otros usos no definidos por el PGOU, deberán definirse los que no han tenido un desarrollo en la normativa y que sí definen las DOT. Es el caso de los usos definidos por las DOT de "Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes", "Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes", "Invernaderos" e "Instalaciones peligrosas", que deberán ser regulados por el Plan General de acuerdo con las DOT y los restantes instrumentos de ordenación territorial, o, en su defecto, hacer remisión expresa para la regulación de estos a la normativa de referencia.

b) PTP de Urola Kosta.

El PTP de Urola Kosta propone un modelo territorial en el que se define el ámbito llamado Costa este como ámbito que cuenta con gran capacidad de acogida para desarrollos residenciales, proponiéndose para el municipio de Orio la especialización en este sentido, para lo que se prevé la ocupación de la zona de huertas de Baxoalde.

El Plan General zonifica los elementos identificados por el PTP como áreas de interés hidrológico y litoral como especial protección estricta o compatible, de la misma manera que el PTS de Protección y Ordenación del Litoral.

En cuanto a la cuantificación residencial, el PTP prevé una cifra de cuantificación máxima de 1.000 viviendas, siendo la capacidad residencial prevista por el nuevo PGOU de 532. Cabe señalar que esta previsión también es inferior a la cuantificación máxima de 1.500 viviendas prevista por las DOT y recogida en el apartado VI.1 del presente informe.

En lo que se refiere al suelo para actividades económicas, el PTP considera no propone la ordenación de suelos industriales, planteando incluso el desalojo de algunos suelos existentes. El Plan General clasifica el ámbito de Aizperro como actividades económicas, ligado al semienlace de la autopista A-8 y alejado de la trama urbana. En relación con la clasificación de dicho ámbito, se considera que el modelo propuesto por el Plan General no es coherente con el modelo propuesto por el PTP en relación con los suelos de actividades económicas, y que, en consecuencia, debe de eliminarse tal y como se señala en el informe de la Dirección de Planificación Territorial y Agenda Urbana en abril de 2023 realizado al documento de Aprobación Inicial del Plan General.

c) PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Los desarrollos residenciales propuestos se encuentran en ámbitos desarrollados del río Oria de nivel VI y con una superficie de cuenca de más de 600 Km². En cuanto al resto de ríos y arroyos de la cuenca del Oria, el arroyo Txankaerreka, de nivel 0 y superficie de cuenca entre 1 y 10 Km², se encontraría afectado por el desarrollo de Aizperro, siendo un ámbito con potencial de nuevos desarrollos. Los retiros definidos para estos niveles de cuenca son los siguientes:

	Ámbitos desarrollados		Ámbitos con potencial de nuevos desarrollos	
Nivel cuenca	Con línea de deslinde ó ribera del mar definida	Sin línea de deslinde definida	Retiro edificación	Retiro urbanización
VI $600 \text{ Km}^2 < C$	15 m	30 m	35 m	20 (25) m
0 $1 < C < 10 \text{ Km}^2$	10 m	12 m	12 m	2 (4) m

No obstante, en las actuaciones que se producen dentro de la trama urbana consolidada, según lo indicado en el apartado F.3.3 del PTS, en los casos en que el planeamiento posibilita la ejecución de nueva edificación, los retiros de esta podrán coincidir con la edificación existente siempre que se respete la zona de servidumbre de paso establecida en la Ley de Aguas (con independencia de las limitaciones que se deriven del posible riesgo de inundación que pueda afectar a determinados ámbitos).

En las fichas urbanísticas de la normativa particular y en los planos de ordenación pormenorizada, no se han definido los retiros correspondientes a los cauces existentes. Los retiros establecidos en la normativa del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos deberán definirse para todas las actuaciones previstas, así como para el suelo no urbanizable. Asimismo, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse también en la documentación gráfica correspondiente.

Por lo que respecta al posible riesgo de inundabilidad que afecta a determinados desarrollos, se remite la valoración de las propuestas al informe a emitir por la Agencia Vasca del Agua –URA-.

d) Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

El PTS del Litoral vigente recoge toda la zona del litoral como Especial Protección Estricta con algunas zonas de Especial Protección Compatible, así como Áreas Degradadas a Recuperar en la zona del litoral. El Plan General establece unas zonas rurales y una delimitación que son coherentes tanto con la denominación como con la delimitación de las categorías definidas por el PTS. En cuanto a la regulación de usos, la normativa urbanística general se remite al régimen establecido por el PTS.

e) Plan Territorial Sectorial de Protección de Zonas Húmedas.

El PTS de Zonas Húmedas delimita el Humedal de la Ría del Oria (A1G4) del grupo II con las zonas de la vega de Montondo, el arenal de Torreto y los fangos intermareales categorizados como Mejora Ambiental, Áreas de Mejora de Ecosistemas y las zonas de Erribera y Marrota categorizados como Agroganadera y Campiña. El Plan General incluye las zonas de Erribera y Marrota en la zona rural de Alto Valor Estratégico y la vega de Montondo en la de Mejora Ambiental. En cuanto al arenal de Torreto se ha incluido en la zona rural de Playas y zonas del Litoral y los fangos

intermareales no se han tenido en cuenta en las zonas rurales definidas por el Plan General. En cuanto a la normativa, en la zona de Mejora Ambiental, el Plan se remite al régimen de usos del PTS de Protección y Ordenación del Litoral, sin embargo, no se tiene en cuenta la normativa del PTS de Zonas Húmedas. El PTS de Protección y Ordenación del Litoral no regula las vegas de Motondo y Marrota, el arenal de Torreto o los fangos intermareales, por no estar dentro de su ámbito de ordenación.

El artículo 17 de las normas de ordenación relativo al carácter de las determinaciones y disposiciones del plan territorial sectorial establece para los suelos no urbanizables en los humedales del Grupo II, que se aplicará directamente la normativa contenida en el PTS, que resulta vinculante para el planeamiento urbanístico municipal, cuestión que deberá ser tenida en cuenta.

f) Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

La zonificación definida por el Plan General para la zona rural de Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico, es acorde con delimitación establecida para dicha categoría en el PTS Agroforestal.

En cuanto a la regulación de usos del Plan General, se remite al régimen de usos del PTS y es, en general coherente con sus determinaciones. Sin embargo, deben aclararse algunos aspectos del régimen de usos de la zona de Alto Valor Estratégico, señalados en el apartado de adecuación a las DOT del presente informe, ya que el Plan General establece un régimen de usos admisibles que no es coherente con el PTS, que los considera como usos prohibidos (3a). Se traslada el expediente al departamento foral competente en materia agraria para su valoración.

g) PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

En relación con la movilidad alternativa, el Plan General recoge el Itinerario 2 Donostia-Mutriku del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, así como otras propuestas de vías peatonales y ciclistas que completarían la red local. Las previsiones del Plan recogen la red básica foral de vías ciclistas y la completan con la red local, adecuándose al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Sin embargo, el plano II.1 Zonificación global (suelo no urbanizable) no identifica claramente este itinerario como sistema general, aspecto este que deberá subsanarse.

VIII.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

En relación con los Sistemas Generales de Equipamientos y de Infraestructuras Básicas, las propuestas contenidas en el nuevo planeamiento se refieren fundamentalmente a la consolidación de las dotaciones existentes y las previsiones de ampliación que surgen de las necesidades detectadas por el ayuntamiento, por lo que, en general, no se observa que se produzcan afecciones a equipamientos que, por su escala territorial, proceda valorar.

VIII.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En la memoria se realiza una descripción y justificación del cumplimiento de los estándares de sistemas generales de espacios libres teniendo en cuenta una población total de 6.107 habitantes en el año 2021 (EUSTAT), a la misma le corresponde un estándar mínimo de 30.535 m² (5 m² por habitante).

Considerando los criterios establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, debe aplicarse un habitante por cada 25 m²(t) de incremento de edificabilidad residencial. Según la edificabilidad

definida para cada ámbito en la normativa particular, el incremento de edificabilidad ordenada es de 48.801 m²t, por lo que la exigencia de incremento de la reserva de SGEL sería de 9.760 m² (48.801x5/25). Como consecuencia, la dotación mínima a contemplar por el planeamiento sería de 40.295 m² (30.535 + 9.760).

El Plan General realiza una reserva total de 62.113 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres Urbanos, sin tener en cuenta los que recaen en Dominio Público Marítimo Terrestre que suman otros 14.343 m², ni el parque rural delimitado en el merendero de Igeldo de 9.403 m². La reserva computable supone un estándar de unos 8,2 m² por habitante, por lo que se garantiza el cumplimiento del estándar establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Por otra parte, la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

VIII.4. VALORACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LA CUANTIFICACIÓN DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

a) Modelo Territorial

El modelo territorial propuesto consolida los suelos ya clasificados en el planeamiento vigente y plantea el cambio de uso de actividades económicas a residencial de los suelos industriales obsoletos.

El modelo residencial plantea una cifra de cuantificación residencial acotada, con unas previsiones de crecimiento de número de viviendas ajustadas y que no agotan la previsión de las DOT, ni del PTP, para el municipio.

El modelo de ocupación de suelo para actividades económicas consolida los ámbitos de Ortzaika y Botaleku y se propone la clasificación del suelo urbanizable para actividades económicas de Aizperro, que ya se encontraba clasificado en el planeamiento vigente.

En lo que se refiere a Sistemas Generales de Equipamientos, el Plan General plantea la ampliación de equipamientos existentes como el cementerio y el equipamiento escolar de Hondartz. Se prevé asimismo la ocupación de suelo no urbanizable en la ampliación de Erribera, como ampliación del equipamiento existente.

b) Cuantificación residencial.

La capacidad residencial prevista en el Plan General debe ser valorada de acuerdo con los criterios y la metodología de cálculo establecidos en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (aprobadas el 30 de julio de 2019). Según los mismos, resulta para Orio una capacidad máxima a prever en su planeamiento de 1.500 viviendas.

El nuevo Plan General posibilita un incremento residencial de 532 viviendas, incluidas las viviendas que se ordenan en actuaciones integradas, actuaciones aisladas y actuaciones de dotación. De las 532 viviendas previstas, 252 corresponden a la única actuación integrada en suelo urbano no

consolidado. La cuantificación propuesta por el Plan General arroja una cifra acotada manteniendo un amplio margen respecto a la cuantificación máxima permitida por las DOT, por lo que este aspecto se valora favorablemente.

c) Reserva destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El municipio de Orio se encuentra afectado por el cumplimiento de las reservas establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo por contar con más de 3.000 habitantes. De acuerdo con la normativa particular del PGOU, se posibilita un incremento total de la edificabilidad residencial de 48.801 m²t en actuaciones integradas, aisladas y de dotación en Suelo Urbano no consolidado. La edificabilidad para viviendas de protección pública suma un total de 14.981 m²t. Se prevé un total de 99 viviendas de protección social y 64 viviendas de precio tasado del total de 532 vivienda previstas.

d) Límites a la edificabilidad urbanística.

Según lo establecido en el artículo 77 de la Ley 2/2006, en suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas deberá estar comprendida –en el caso de este municipio- entre 0,40 y 2,3 m²(t) por m² de suelo.

El único ámbito sujeto a estas limitaciones es el ámbito 12. Dike, por estar definido como actuación integrada. Teniendo en cuenta la superficie del ámbito y la edificabilidad lucrativa prevista, la edificabilidad del ámbito se cifra en 1,35 m²t/m²s, por lo que cumple los límites de edificabilidad establecidos por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

e) Modelo Territorial y cuantificación del suelo para actividades económicas

El Plan propone un modelo de ocupación para el suelo de actividades económicas que plantea la consolidación de los ámbitos Ortzaika y Botaleku y la clasificación del suelo urbanizable de Aizperro.

En cuanto a la cuantificación del suelo para actividades económicas, la superficie total destinada por el Plan General a uso industrial y terciario es de 9,69 ha, con la previsión de una edificabilidad de 36.000 m²t en Aizperro y unos 8.000 m²t en Botaleku. Esto supone una reducción de la superficie calificada como suelo para actividades económicas respecto al planeamiento vigente.

El PTS de Actividades Económicas categoriza este municipio como de crecimiento moderado, proponiendo la consolidación de las áreas existentes, no planteando operaciones importantes de crecimiento o nueva implantación en el municipio. El PTS prevé una industrialdea comarcal en la zona de Zarautz de entre 10 y 25 ha, para lo que se proponen estudios de localización y viabilidad de alternativas en Aia, Getaria, Orio y Zarautz. En dichos municipios el planeamiento vigente tiene una capacidad de 40 Ha de suelo vacante, según datos de Udalplan 2024, sin tener en cuenta las reservas del Plan General para Orio. De esas 40 Has vacantes, 12,6 ha se corresponden con suelos urbanizables no sectorizados de Zarautz y otras 10 has con suelos urbanizables no ocupados en Aia.

En cuanto al PTP de Urola Kosta, el documento plantea la especialización del municipio en usos residenciales, segunda residencia y usos terciarios ligados con la playa, el puerto deportivo y el ocio. Debido a esta especialización, el PTP no propone la ordenación de suelos industriales, planteando el desalojo de algunos suelos existentes.

A pesar de que el ámbito de Aizperro ya estaba contemplado en el PGOU vigente, es ajeno al modelo territorial definido por el PTP vigente, ya que no prevé ningún desarrollo urbanístico en dicho entorno, que no presenta continuidad con la trama urbana del municipio. Se considera, por lo tanto, que la propuesta del suelo urbanizable de actividades económicas del ámbito de Aizperro contenida en el Plan General no es acorde con el modelo territorial del PTP de Urola Kosta y el PTS de Actividades económicas

IX. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se emiten las siguientes consideraciones al expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Orio, en lo que respecta a su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos y la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco al respecto:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1 a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- Se deberá de clarificar la regulación de los sistemas generales superpuestos con las categorías de ordenación, dándose prioridad, en su caso, a la calificación de sistema general respecto a las categorías del suelo no urbanizable, y podrá establecerse en este caso, una ordenación y regulación de usos en dichos sistemas generales que recoja la una zonificación y regulación compatible con la vocación del suelo no urbanizable correspondiente en cada caso.
- Debe aclararse la zonificación de las canteras existentes en la zona de Txanka, bien como mejora ambiental como señala la normativa o bien en las zonas rurales correspondientes indicadas en el plano de calificación global.
- Las actividades consideradas de Utilidad Pública e Interés Social, deberán ser declaradas de Interés Público conforme al artículo 28.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Deberá aclararse el régimen de usos admisibles y prohibidos, evitando contradicciones en la regulación complementaria de usos admisibles establecida por el Plan General y debiendo ser acordes a los instrumentos de planificación territorial.
- Deberá señalarse el uso residencial aislado no vinculado a explotación como uso disconforme en todas las categorías de ordenación, si bien, el PGOU deberá regular sus determinaciones, especialmente en materia de rehabilitación, para garantizar, en su caso, la continuidad del uso, sin contemplar la posibilidad de sustitución.
- Deberá regularse el régimen de los caseríos en cuanto a su consolidación/reconstrucción y división, o hacer referencia a la normativa de referencia
- En cuanto a los usos de infraestructuras, deberá corregirse la denominación de las infraestructuras de carácter lineal tipo A y tipo B, adaptándose a la denominación establecida en el apartado 2.c.4 del Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT.
- Deberán definirse y regularse de acuerdo con las DOT los usos no definidos en la normativa urbanística o, en su defecto, hacer remisión expresa para la regulación de estos a la normativa de referencia.: Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes, Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes e Instalaciones peligrosas
- En relación con los Condicionantes Superpuestos, la denominación de las agrupaciones de condicionantes, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del

conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que deberían de adecuarse a la establecida por las DOT; Condicionantes de Riesgos Naturales y Cambio Climático y Condicionantes de Infraestructura Verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.

- Deberá incluirse la red de sistemas generales de espacios libres en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Urola Kosta

- Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 1.000 del PTP.
- Se informa desfavorablemente el suelo urbanizable de Aizperro por no ser acorde con el modelo territorial del PTP.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

- Se debe recoger en las zonas rurales correspondientes la categorización establecida para el humedal del grupo II, Ría del Oria.
- Se debe remitir la regulación de las zonas rurales correspondientes al régimen de usos establecido por el PTS de Zonas Húmedas.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

- Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.
- En cuanto a la regulación de usos, deberá adaptarse conforme a lo establecido en el apartado 1a de las conclusiones relativo a la adaptación a las DOT.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación de Sistema General de Espacios Libres.
- En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 532 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- Se informa desfavorablemente la propuesta de ordenación del sector 17 Aizperro destinado a actividades económicas, por no ser acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

GIPUZKOAKO LURRALDE ANTOLAMENDUKO ARLO-ARDURADUNA /RESPONSABLE DE ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GIPUZKOA

Fdo.: M. Estibaliz MARTIN ZABALA: Izpta.

LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA PLANEAMENDURAKO ZERBITZUAREN ARDURADUNA/ EL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Jon ASUA ABERASTURI : Izpta.

ESPEDIENTEA / EXPEDIENTE	3HI-024/25-P03
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ASUNTO	Plan General de Ordenación Urbana
UDALERRIA / MUNICIPIO	ORIO
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2012ko maiatzaren 21ean behin betiko onartua
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 21 de mayo de 2012
IZAERA	Nahitaezko, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ESPEDIENTEAREN XEDEA, HELBURUAK ETA DESKRIBAPENA

2025eko martxoaren 3an, behin-behinean onartutako Orioko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren expedientea sartu zen Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean, behin betiko zehapenaren aurretik txostenetan egiteko, Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erakideen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko uztailaren 16ko 5/1993 Legean ezarritakoaren arabera.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen osoko bilkurari aurkeztu zion dokumentuaren helburua da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra berrikustea.

Espedientea gaztelaniazko bertsioan aztertu da, eta txostenaren jatorrizko hizkuntza gaztelania da.

Idatzeta HAPO onartu eta 13 urteko epean oinarritzen da, eta, beraz, helburuak eta proposamenak ehuneko handi batean beteta eta gauzatuta daude. Beraz, beharrezko da udalerriari Plan Orokor berri bat ematea, hirigintza-beharrei erantzuteko.



Lurralde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritzak hasierako onespren-fasean eman zion txostena Plan Orokorrari, 2023ko apirilean, honako gogoeta hauekin:

KONSIDERAZIO TEKNIKOAK.

HAPOren berrikuspenean jasotako hirigintza-antolamenduak finkatu egiten du indarrean dagoen plangintzan zehaztutakoa. Horrela, lurzoru urbanizaezinari dagokiona EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako zehaztapenetara egokitzean oinarritzen da, eta hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriarena, berriz, indarrean dagoen HAPOan jada jasotako ekimenak gauzatzea bideratzean. Ondorioz, uste da berrikuspenean oinarri den lurralte-eredua bat datorrela, printzipioz, indarrean dagoen LAGetan eta Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialean (LPP) definitutakoarekin, lehentasuna emanet indarrean dagoen Plan Orokorean hirigintza-erabileretara bideratutako eremuen benetako garapenari eta lurzoru berrien okupazioa saihestuz.

Lurralde-plangintza horri dagokionez, eta ingurune fisikoari eta espazio libreei dagokienez, LPPk «interes hidrologikoko eta itsasertzeko eremu» gisa bereizten ditu Mendizorrotzeko kostaldea eta Oriako itsasadarreko padurak; uste da berrikuspenean jasotako lurzoru urbanizaezinaren zonakatzea bat datorrela zehaztapen horiekin.

Bizitegi-lurzoruari dagokionez, LPPk Orioko hirigunearen iparraldeko zabalgunearen bizitegi-garapena aurreikusten du («Dentsitate handiko bizitegi-garapeneko lehentasuneko eremu» gisa), bai eta garrantzi txikiagoko eragiketa batzuk ere, funtsean jada finkatuta dauden hirigintza-garapenen barruan dauden hiri-hutsuneak osatzeko. HAPOren berrikuspenean aurreikusitako bizitegi-garapenak egungo hiri-bilbera mugatzen direla eta aurreikusitako bizitegi-ahalmena (498 etxebizitzat) LAGetan ezarritako irizpideen arabera udalerrirako ateratzen den gehienekoa baino txikiagoa dela kontuan hartuta, proposamena indarreko lurralte-plangintza definitutako lurralte-ereduarekin ere bat datorrela uste da.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruari dagokionez, HAPOren berrikuspeneak Aizperro sektorearen erreserba mantentzen du, AP-8 autobiderako sarbidearen ondoan. Eremu hori egungo HAPOn jasota zegoen arren, ez dator bat otsailaren 21eko 032/2006 Dekretuaren bidez onartutako indarreko LPPn definitutako lurralte-ereduarekin; izan ere, ez du inolako hirigintza-garapenik aurreikusten ingurune horretan, eta ez du jarraitutasunik hirigunearen hiri-bilbearekin. Kontuan hartuta HAPO indarrean egon den aldean sektore horren garapena ez dela gauzatu, LPP behin betiko onartu ondoren, udal-plangintzaren berrikuspenea lurralte-plangintza horretan definitutako lurralte-eredura egokituz egin behar da. Beraz, uste da HAPO berriak berriz aztertu beharko lukeela Aizperro sektorea lurzoru urbanizagarri gisa kalifikatzea, LPP aplikatzeko arauen 3.1 artikuluan ezarritakoa betez, «Hirigintza-antolamendua lurralte-antolamenduarekin lotzea» ri dagokionez. Hala ere, alderdi horren azken balorazioa Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak HAPOa behin betiko onartu aurretik egin beharreko txostenaren esku uzten da.

Azpiegiturei dagokienez, LPPn jasotako proposamenen artean, nabarmentzekoa da Oriorako lotura berri bat egitea A-8 autobideetik, Txanka eremuan (dagoeneko eginda dago), bai eta Oriaren itsasadarren gainean zubi berri bat egitea ere, lotura horrekin lotuta (HAPOren berrikuspenean aurreikusitakoaren arabera).

Bestalde, LPPk Oria itsasadarren eremu komunari eragiten dioten udal-plangintzak Aiako udalerriarekin (Ubegun eta Santio artean) koordinatzeko eta bateragarri egiteko beharra ezartzen du; alderdi hori bereziki kontuan hartu beharko da behin betiko dokumentuan.

Itsaserta babestu eta antolatzeari dagokionez, hasieran onartutako dokumentuan balorazio berezia behar duten proposamen berririk planteatzen ez bada ere, gogorarazi behar da gaur egun idazten ari dela EAEko Itsaserta Babestu eta Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren berrikuspena,

klima-aldaaketaren erronkara egokitzeko. Dokumentu horren aurrerapena helbide honetan kontsulta daiteke: <https://www.euskadi.eus/revision-del-plan-territorial-sectorial-de-proteccion-y-ordenacion-del-litoral/web01-a2lurral/es/>. Gainerakoan, ikusten da HAPoren berrikuspenean itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren mugaketa eta babes-, zirkulazio- eta sarbide-zortasunen mugak jasotzen direla, eta lurzoru urbanizazinaren zonakatzean sartzen direla indarrean dagoen lurralte-plan sektorialean babes bereziko eremuak.

EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari dagokionez, HAPoren berrikuspeneak lurrazaleko uren babesaren kalifikazioa ematen die udalerritik igarotzen diren ibilgu eta ertzei, eta aldeko balorazioa ematen zaio alderdi horri.

Trenbideen arloan, Trenbide Sarearen LPSak Euskotrenen linearen trazadura jasotzen du. Linea hori Orioko udalerriaren mugetatik hurbil igarotzen da, mugakide duen Aiako udalerritik barrena. Horri dagokionez, uste da Berrikuspenean aurreikusitako antolamendua ez duela zuzeneko eraginik sare horren trazaduran, nahiz eta haren balorazioa administrazio eskudunaren txostenean jaso.

Azkenik, adierazi behar da HAPO berria behin betiko onartu aurretik egin beharreko txosten sektorialetara eramatzen dela haren balorazioa, indarrean dagoen legeriaren arabera txosten-izaera lorteslea duten alderdiei dagokienez. Alderdi horien artean, txosten honetan jada aipatu diren gaiei buruzkoez gain, honako hauek daude: itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan izan dezakeen eragina, jabari hidraulikoan izan dezakeen eragina eta eremu jakin batzuei eragin diezaiekeen uholde-arriskuaren arazoa; portu-jabaria, natura- edo kultura-ondarea, nekazaritza, etxebizitza eta abar.

ONDORIOA.

Kontuan hartuta Plan Orokorraren Berrikuspenearen bidez definitutako lurralte-eredua bat datorrela Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta indarrean dagoen Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialean ezarritakoarekin, ontzat ematen da hasieran onetsitako dokumentua.

Hala ere, Aizperro sektorea lurzoru urbanizagarri gisa kalifikatzearen balorazioa bereziki helarazten zaio Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak egin beharreko azken txostenari, LPPn definitutako lurralte-eredura egokitzeari dagokionez. Txosten hori Plan Orokorraren mende egongo da behin betiko onartu aurretik

II. ESKUMENAK

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskumena du Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztutako expediente honen gaineko txostena prestatu eta proposatzeko.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako eginkizunak aplikatuz, txosten tekniko hau idatzi da, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari behar duen lagunza teknikoa emateko expediente honi dagokionez, txosten-proposamen hori presta dezan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak azter dezan.

III. ESPEDIENTEA IZAPIDETZA.

Udalak funtsezko administrazio-egintza hauen arabera izapidetu du expedientea:

- Aurrerapen-dokumentua: Alkatetzaren Dekretua, 2014ko abenduaren 23ko.
- Behin betiko dokumentua idatzi da:
 - o Hasierako onarpena: 2022ko abenduaren 22ko osoko bilkuraren erabakia.
 - o Behin-behineko onesprena: 2024ko abenduaren 26ko osoko bilkuraren erabakia.

Espedienteak 2024ko abenduko ingurumen-azterketa estrategikoa jasotzen du dokumentazioan, ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren barruan.

IV. UDALERRIARI ERAGITEN DION LURRALDE-PLANGINTZA

Jarraian, txosten honen xede den udalerriari eragiten dioten zehaztapenak dituen lurrarde-plangintza zerrendatzen da:

- EAEko Lurralte Antolamenduaren Gidalerroak (128/2019 Dekretua, uztailaren 30eko).
- Zarautz-Azpeitiko (Urola Kosta) Eremu Funtzionalaren Lurralte Plan Partziala (32/2006 Dekretua, otsailaren 21eko).
- Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralte Plan Sektoriala, abenduaren 22ko 415/98 Dekretuaren bidez onartua eta azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatua.
- Hezeguneen Lurralte Plan Sektoriala (160/2004 Dekretua, uztailaren 27ko).
- Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralte Plan Sektoriala (177/2014 Dekretua, irailaren 16ko).
- Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurralte Plan Sektoriala (262/2004 Dekretua, abenduaren 21eko).
- Trenbide Sarearen Lurralte Plan Sektoriala (2001eko otsailaren 27ko 041/2001 Dekretua).
- Energia Eolikoaren Lurralte Plan Sektoriala (104/2002 Dekretua, maiatzaren 14ko).
- Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Hirugarren Plan Orokorra (63/2020 Dekretua, maiatzaren 19ko).
- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralte Plan Sektoriala (2/2013 Foru Araua, ekainaren 10eko).
- Gipuzkoako Hondakinen Azpiegituren Lurralte Plan Sektoriala (9/2018 Foru Dekretua, apirilaren 10eko).

Gainera, idazten ari dira, besteak beste, Euskal Energia Berriztagarrien Lurralte Plan Sektoriala (Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasuneko sailburuaren 2024ko abenduaren 20ko Aginduaren bidez behin-behinean onartua) eta Baliabide Turistikoen Lurralte Plan Sektoriala (egiteko prozedura 2023ko irailaren 13an hasi da), eta Itsaserta Babesteko eta Antolatzeko Lurralte Plan Sektoriala, zeinaren aurrerapena 2021eko uztailean igorri zitzaien Lurralte Administrazio Publikoiei.

V. UDALERRIAREN DESKRIBAPENA

Orio udalerria Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) eremu funtzionalaren ekialdean dago. 9,70 km²-ko azalera du eta 6.107 biztanle (Eustat, 2021). Ekialdean Donostiarekin eta Usurbilekin egiten du muga, eta hegoaldean eta mendebaldean Aiarekin; iparraldeko muga itsasoa da. Ikusi da geoEuskadin jasotako udal-muga ez datorrela bat Plan Orokorrak aintzat hartzen duen mugarekin; muga horretan sartzen dira itsasadarraren ezkerraldean dauden kaia eta babes-dikea.

Udalerrria Oria ibaiaren eskuineko ertzean dago, itsasoratzen den lekutik gertu. Udalerriko orografia malkartsua da, 0 eta 362 metro bitarteko altitudeekin, eta alde zaharra San Martin mendiaren babesean dago. Industria-lurzoruak Oriaren itsasadarraren eta udalerriaren hegoaldetik igarotzen den N-634 errepidearen inguruan daude. Itsasadarraren bokalean kirol-portua eta kanpina daude, Antillako hondartzaren ondoan.

Lurzoru urbanizazeinean San Martin auzoa dago hirigunearen iparraldean, eta Ortzika auzoa Usurbilerako irteeran, eta sakabanatutako baserriak autobidearen iparraldean, Kukularri inguruan. Donejakue Bidearen kostako bidea Kukuarritik igarotzen da, Igeldotik etorrita, eta San Martin zeharkatu eta Aiarantz jarraitzen du, itsasadarraren ezkerraldean.

N-634 errepidea eta udalerria ekialdetik mendebaldera zeharkatzen duen A-8 autobidea dira komunikazio-bide nagusiak, eta autopistaren lotura bat dago, Donostiarako irteerarekin eta sarrerarekin, baina ez dago sarbide hori Bilborako norabidetik.

Trenbide-sareari dagokionez, Euskotrenen Bilbo-Donostia linea udalerriaren hegoaldetik igarotzen da, Aiako udalerritik, eta Orioko tren-geltokia Aiako udalerrian dago.

Orioko biztanleriak bilakaera positiboa izan du 2001/2021 aldian, EUSTATen datuen arabera, eta 2001ean 4.421 biztanle izatetik 2021ean 6.107 izatera igaro da. Etxebitzta kopuruari dagokionez, 2001. urtean 2.003koa zen eta 2021ean 3.000koa (20 urtetan % 50eko igoera). 2021ean zeuden etxebizitzetatik 2.372 etxebitzta nagusiak ziren, eta gainerako % 21a etxebitzta hutsak edo bigarren etxebizitzak ziren. Etxebitzten okupazio-tasari dagokionez, 2,04 pertsona bizi dira etxebitzta bakoitzean.

VI. UDALERRIARI BURUZKO KONSIDERAZIOAK, LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETAN JASOTAKOAK

VI.1. LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROAK

Lehen adierazi den bezala, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (LAG) ezarritakoaren arabera, Orioko udalerria Urola Kostako Eremu Funtzionalaren barruan dago.

LAGen araudiaren 3. artikuluan ezarritako espazioa antolatzeko eta erabiltzeko gidalerroen artean, «Antolamendu-kategoriei eta baldintzatzaire gainjarriei» eta ingurune fisikoko erabilerei buruzkoak daude. Lehenengoek lurrardearen zonakatzea osatzen dute, espazio homogeneoetan, eta erabilera-erregulazio espezifikoa aplikatzen zaie. Kategoria horiek batera, LAGek «Arrisku naturalak eta klima-aldaketa» baldintzatzaire gainjarriak eta «Azpiegitura berdeari» dagozkionak definitzen dituzte.

Azken gai horri dagokionez, arauen 4. artikuluan, LAGek berariaz ezartzen dute hirigintza-plangintzak honako hauek bete beharko dituela:

- eremu funtzionaleko azpiegiturarekin eta EAekoarekin lotutako tokiko azpiegitura berdea sartzea;
- sistema orokor gisa kalifikatutako espazioak haren zatitzat hartzea, eta, aukeran, tokiko sistemak, espazio libreak eta berdeguneak;
- beren ingurumen-balioengatik babestutako gune bakotza, korridore ekologikoak eta beren lurraldeari eragiten dioten funtzioren anitzeko beste espazio batzuk mugatzea, erregulazio egokia ezarriz.

Azpiegitura berdeari dagokionez, Orioko Itsasadarreko Kontserbazio Bereziko Eremua (KBE) mugatzen da Orioko udalerrirako. Eremu horrek Montondoko ibarrak eta padurak hartzen ditu, ezkerraldean, eta Marrotako ibarra, eskuinaldean. Bestalde, natura-intereseko gune gisa mugatzen dira Mendizorrotzeko errekkak, udalerriaren iparraldean, Donostiaren mugan, eta Aginagako urtegia, Saria eremuan, Usurbilgo udal-mugan, zeina, gainera, 3. taldeko hezegune gisa identifikatzen baita.

«Hiri-berroneratzearen arloko gidalerroei» dagokienez, nabarmendu behar da, udal-plangintzan duten eraginagatik, LAGen araudiaren 10. artikuluan ezartzen dela, besteak beste, plangintza horretan lehentasuna eman behar zaiola hiri-berroneratzeari, espazio urbanizatuen dentsifikazioari eta zaharkitutako, degradatutako edo gutxiegi erabilitako espazioak birziklatzeari, lurzoru-okupazio berrien alternatiba gisa eta etxebizitzaren, jarduera ekonomikoaren eta zuzkiduren eskariari erantzuteko edo dauden desorekak konpontzeko.

Gidalerro horiek beste batzuekin osatzen dira, bizitegi-kuantifikazioari, energiari, ekonomia zirkularri, zeharkako gaietako eta hiri-ereduari dagokienez, bai eta gomendio izaera duten beste gai batzuei dagokienez ere (landa-habitata, paisaia, kultura- eta natura-ondarea, baliabide turistikoak, mugikortasun multimodala, bideak, oinezkoak eta bizikletak, klima-aldaketara egokitzea, osasuna, lurralte-erlazioa, etab.).

LAGen Berrikuspenean udalerri horretarako ezartzen den bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, 1.500 etxebizitzakoa da, 2025-2033 aldirako kalkulu eguneratuaren arabera.

VI.2. UROLA KOSTAKO EREMU FUNTZIONALAREN LURRALDE PLAN PARTZIALA (ZARAUTZ-AZPEITIA)

Zarautz-Azpeitiko (Urola Kosta) Lurralde Plan Partziala (LPP) behin betiko onartu zen otsailaren 21eko 32/2006 Dekretuaren bidez. Ondoren, 2009an, Trukutxo eta Amue eremuei buruzko aldaketa bat onartu zen, eta 2018an beste bat, Paisaiaren Zehaztapenei buruzko irailaren 18ko 132/2018 Dekretuaren bidez onartua.

LPPk proposatutako lurralte-ereduak lau lurralte-eremu bereizten ditu, eta Orioko udalerria «ekialdeko kostaldea, Oriaren itsasadarra eta ibaiadar-haranak» izeneko eremuan sartuta dago. Proposatutako ereduak ingurune fisikoa funtsezko elementutzat jotzen du ongizaterako eta bizi-kalitaterako, bai eta garapen ekonomikorako ere. Ingurune fisikoari dagokionez, LPPk natura-intereseko eremu gisa identifikatzen ditu Mendizorrotzeko errekkak eta Koskollo errekkako urtegia (Aginaga-Orio).

Bizitegi-garapenei eta jarduera ekonomikoen garapenei dagokienez, ekialdeko kostaldea izeneko eremu hori harrera-gaitasun handia duen lurralte-eremu gisa definitzen da. Orioko udalerrirako espezializazioa eta indartzea proposatzen da, dentsitate handiko tipologiak dituen itsasadarren aurrealdeko hondartzarako norabidean garatuta. Eremu funtzionaleko bigarren etxebizitzaren eskaintzaren zati bat Oriorantz bideratuta dago. LPPk proposatutako bizitegi-espezializazio eta hirugarren sektoreko espezializazio hori dela eta, ez da proposatzen industria-lurzoruak antolatzea, eta lehendik dauden lurzoru batzuk hustea ere planteatzen da. Hirugarren sektoreko jarduerak garatzea planteatzen da, batez ere hondartzarekin, kirol-portuarekin, aisiaaldiarekin eta turismoarekin lotutakoak.

Oriorako etxebizitza berrien kuantifikazioa, gutxienez 800 etxebizitzarekin eta gehienez 1.000 etxebizitzatan zenbatzen da, zabalgunean esku-hartze estrategiko batekin eta hiri-hutsuneak osatzeko proposamenekin, hala nola Dikekoa.

Mugikortasunari eta bide-sareari dagokienez, A-8 autobiderako hirugarren erreia eraikitza planteatzen da autobide osoan, bai eta erdi-lotune berri bat ere Orion, Txanka inguruan, dagoeneko eraikita dagoena. Orioko saihesbidea N-634 errepiderako ere aurreikusten da, eta, horretarako, Oriaren itsasadarraren gainean zubi berri bat egitea proiektatzen da.

Udalerraren hegoaldetik Aiako udalerritik igarotzen den trenbideari dagokionez, Aia-Orioko trenbide-pasagunea kentza eta geltokia birmoldatzea aurreikusten zen. Obra horiek dagoeneko egin dira.

Motorrik gabeko mugikortasunari dagokionez, kostaldeko muinoak zeharkatzen dituen ibilbide bat antolatu da Kukuarritik eta Igeldotik, Orioko hirigunea zeharkatuz, ondoren Oria ibaiaren ezkerraldera pasatuz eta Txurrukako aterpetxetik Zarautzerantz igoz. Bide hori kostaldeko Donejakue bidearen trazadurara egokituko da.

Plangintzaren koordinazio- eta bateragarritasun-eremuei dagokienez, LPPk Oriaren itsasadarraren ingurunea identifikatzen du, eta haren eskuinaldea Oriok eta Aiak partekatzen dute. Alde horretatik, LPPk ez du ezinbestekotzat jotzen bateragarritasuna, eta zehazten diren jardueren irismenaren arabera soilik izango da beharrezkoa.

Paisaiaren zehaztapenak Urola Kostako Paisaiaren Katalogoa oinarritzen dira, eta zehaztutako paisaia-kalitateko helburuak garatzeko xedapen gomendagarriak dira. Orioko udalerrria Orioko Kostaldeko paisaia-unitatean dago, eta Orioko itsasadarreko KBEko paisaia-interes bereziko eremuak eta San Martin eta Kukuarri-Itxaspe eremuak definitu dira.

Hiri-kokalekuekin lotutako zehaztapen batzuk ezartzen dira, hala nola iparraldeko zabalgunearen paisaia-integrazioa edo Mutiozabal eta Dike eremuen irudia hobetzea. Itsasertzeko eremuatarako, landaredia leheneratzea eta kostaldeko ibilbideak integratzea ezartzen da. Ondare-elementuei dagokienez, arrantza-kofradia, ontziolak, zeramika eta Sarikolako alpargateria identifikatu dira.

VI.3. IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

Udalerritik igarotzen diren ibilguak Oria ibaiaren arrokoak dira, eta, osagai hidraulikoaren arabera, VI. mailakoa da, eta 600 km²-tik gorako arro-azalera du tarte horretan. Oria ibaiaren eskuinaldeko ibaiadarrak Sariakola (Usurbilgo udal-mugan), Txankaerreka (herrigunetik ibaien gora) eta Arano (kirol-portuaren ondoan) dira. Ibaiadar horiek guztiak 0 mailan kategorizatzen dira, 1 eta 10 km² arteko arro-azalerarekin. Ezkerraldean dauden ibaiadarrak Aiako udalerrikoak dira.

Hirigintza-osagaia kontuan hartuta, Oria ibaiaren eskuineko ertza «eremu garatuetako ertz» gisa kategorizatuta dago hirigunean, Baxoaldeko baratze-eremura arte, eta gainerakoa «landa-eremuko ertzak» dira, Usurbilgo udal-mugatik gertu dagoen Saria eremuko «azpiegiturek okupatutako ertzak» izan ezik.

Ingurumen-osagaiari dagokionez, Txantxaerrekaren eta Sariakolaren zati batzuk ondo kontserbatutako landaredia duten eremu gisa sailkatuta daude.

Uholde-arriskuari dagokionez, Dike eta Herriko Plazako eremuak 10 eta 100 urteko uraldien eraginpean daude. 500 urteko uraldiari dagokionez, zati batean zabalgunearen eremuan eta Baxoaldeko baratzeen eremuan eragiten die.

VI.4 ITSASERTZA BABESTU ETA ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA

Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (martxoaren 13ko 43/2007 Dekretuaren bidez onartu zen behin betiko), bere jarduera-eremuan, Orioko udalerrirako babes berezi gisa definitzen du itsas frunte osoa, bai eta Antillako hondartzaren zati bat eta kanpina ere. Gainera, Berreskuratu beharreko Eremu Degradatu (MA2) gisa definitzen dira Talaimendi eta Antilla eremuen arteko hegalak, baita San Martin eta Txanka Aldeko hegaletako beste gune batzuk ere.

Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LPSren berrikuspena idazten ari dira gaur egun. Berrikuspen horren helburua, besteak beste, klima-aldaketara egokitzea da, itsasoaren maila handitzeagatik. 2021eko uztailean Administrazio Publikoei bidalitako aurrerapenean, ingurumen-hobekuntza eta babes berezi gisa mugatutako eremuak mantentzen dira, Orioko Kanpinaren eremua izan ezik, ez baitago babes berezi gisa sailkatuta. Edonola ere, udal-plangintzak kontuan hartu beharko du behin betiko onartzen den dokumentua.

VI.5. HEZEGUNEEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA

EEAEko Hezeguneen LPSak, uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zenak, eta 2011ko maiatzaren 3ko Aginduaren bidez aldatu zenak, udalerriko zenbait eremu jasotzen ditu:

- II. taldea: Iurralde-plan sektorialaren antolamenduaren xede diren hezeguneak dira, eta Oriaren itsasadarreko hezegunea definitzen dute. Eremu horretan sartzen dira Motondoko padura, Marrotako eta Erriberako ibarrak, Torretxoko hareatzak eta marearteko lohiak.
- III. taldea: LPSaren antolamendu-eremuak ez diren hezeguneak dira, eta udal-plangintzarako gomendio gisa aipatzen dira. Udalerrrian, Iurralde-plan sektorialak Orio-Aginagako urtegia (Sariakola) identifikatzen du.

VI.6. NEKAZARITZA ETA BASOZAINTZAKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

EEAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak, 177/2014 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zenak, Marrotako eta Erriberako ibarrak eta San Martin auzoko lurzoruak Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabal – Balio Estrategiko Handiko gisa sailkatzen ditu. Kukuarri eta Talaimendiko lurzoruak baso-lurzoru eta trantsizioko landa-paisaia gisa kategorizatuta daude.

Era berean, onura publikoko mendiak mugatzen dira, baldintzatzale gainjarri gisa, Mendizorrotz erreken eremuan, Donostiarekiko udal-mugan.

EEAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak honako gai hauek aipatzen ditu loteletzat, besteak beste (10. artikulua): balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuari eta landazabalari lotutako mugaketa eta araudia, eta onura publikoko mendien eta mendi babesleen izaera arauemailea eta mugaketa, gainjarritako baldintzatzalea gisa.

VI.7. EAE-KO JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA SORTZEKO ETA SALTOKI HANDIAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

262/2004 Dekretuaren bidez onartutako LPSak jarduera ekonomikoetarako lurzoruak garatzeko lehentasuneko kokapenerako jarraibideak ezartzen ditu. Orioko udalerria «hazkunde ertaineko udalerri» gisa kategorizatzen da, eta udalerri horietarako lehendik dauden eremuak finkatzeko oinarrizko politika bat proposatzen da, eta ez da hazkunde-eragiketa garrantzitsurik edo ezarpen berririk planteatzen.

Urola Kostako Eremu Funtzionalerako, LPSak eskualde-industrialde berri bat aurreikusten du Zarautz eremuan, eta, horretarako, Aian, Getarian, Orion eta Zarautzen alternatiben kokapenari eta bideragarritasunari buruzko azterlanak proposatzen ditu, 10-25 ha-ko azalerarekin. Bestalde, espazio-eskuragarritasun txikia dela eta, LPSak ez du gomendatzen jarduera ekonomikoetarako lurzorua beste erabilera batzuetarako birkalifikatzea, lehendik dagoen lurzorua babesteko.

Merkataritza-establezimenduei dagokienez, Establezimendu komertzial handien lurrald-antolamenduari buruzko 10/2019 Legea aplikatuko da, zeinak Orio C kategoriako udalerri gisa kategorizatzen baitu, 10.000 biztanle baino gutxiago dituelako. Udalerrri horietarako, merkataritza-gune handi gisa definitzen dira 1.300 m²t-ko eraikigarritasuna eta 700 m²-ko salmenta-azalera dutenak.

Lege horrek merkataritza-gune handiak ezartzeko eta handitzeko baldintzak ezartzen ditu, eta, besteak beste, zehazten du bereziak ez diren establezimenduak bizitegitarako hiri-bilbean ezarri beharko direla. C kategoriako udalerrietarako, lehendik dauden establezimenduak handitzeko muga gisa, lehendik dagoen hirigintza-eraikigarritasunaren % 10 ezartzen du gehienez, eta 2.200 m²-ko eraikigarritasun-gehikuntza.

Aurreikusten da, gainera, lurralte- eta hirigintza-antolamenduak Legeak ezarritako osagarri diren antolamendu-irizpideak garatu ahal izango dituela, establezimendu handien kategorizazioa garatuz, ezarpena edo handitza mugatuz, zuzkiduren eta zerbitzuen ekarpena eskatuz edo ingurumen-inpaktua minimizatuko duten irtenbideak ezarri.

VI.9. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ERREPIDEEN PLAN OROKORRA

Maiatzaren 19ko 63/2020 Dekretuaren bidez, 2017-2028 aldirako Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Hirugarren Plan Orokorra onartu zen. Planak edukiera handitza aurreikusten du AP-8 autobiderako, eta, horretarako, hirugarren erreia egitea proposatzen da Zarautz eta Orio artean, eta hiri-saihesbide berri bat eraikitza N-634 errepidean, Oriaren itsasadarraren gaineko zubi berri batekin, zeina Txanka Aldean eraikitako biribilgune berriarekin lotuko bailitzateke, A8 errepidearen erdirainoko sarbidearekin. Bi jarduketak 2026-2028rako planifikatuta daude.

VI.10. GIPUZKOAKO BIZIKLETA BIDEEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA

Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSa 2013ko ekainaren 10eko Foru Arauaren bidez onartu zen behin betiko. Helburua da lurraldea egituratzea motorizatu gabeko mugikortasun-azpiegituren sare seguru, eroso eta konektibo baten bidez. Horretarako, Planak Bizikleta Bideen Oinarrizko Sarea definitzen du. Sare hori osatzen dute, batetik, Bizikleta Bideen Foru Sareak, hiriartekoak, eskari-puntu nagusiak lotzen dituztenak, eta, bestetik, Tokiko Oinarrizko Sareak, hiri-izaerako bizikleta-bideen multzoak osatzen duenak.

Oinarrizko foru-sareari dagokionez, LPSk 9 ibilbide definitzen ditu, eta Donostia-Mutriku 2. ibilbidea da Orioko udalerriari eragiten diona. Proiektatutako ibilbidea, Usurbildik datorrena, Oria ibaiaren ezkerraldetik igarotzen da, Orioko udalerritik igaroz, Motondoko paduraren ertzean dagoen bidetik. Ondoren, Aia udalerritik jarraitzen du, Zarautzerantz. Iradokizun gisa, Orioko tren-geltokia Oribarzar hondartzarekin lotzea gehitu da, Oriaren itsasadarraren ezkerraldetik.

VI.11 GIPUZKOAKO HONDAKINEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA

Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren LPSak, uztailaren 21eko 24/2009 Foru Dekretuaren bidez behin betiko onartu zenak, hondakinak lokalizatzeko, garraioa kudeatzeko, biltegiratzeko, tratatzeko eta kontrolatzeko erreferentzia-esparra ezartzen du. LPSaren helburua da Gipuzkoako Lurralde Historikoan behar diren udalaz gaindiko interes orokorreko hiri-hondakinak kudeatzeko azpiegitura publikoak zehaztea, bai eta horiek ezartzeko kokaleku egokienak zehaztea ere, hori guztia jasangarritasun-irizpideen arabera.

Honako azpiegitura publiko hauek antolatzen dituzte: konpostaje-plantak, transferentzia-estazioak, garbiguneak, zabortegiak eta ontziak bereizteko plantak. LPSk ez du horrelako azpiegiturei buruzko zehaztapenik jasotzen Orioko udalerrirako.

VI. 12 PORTUAK

Orioko portua, alde batetik, udalerriko alde zaharrean dagoen arrantza-portuak osatzen du; bestetik, 2007an inauguratutako Antilla hondartzatik gertu dagoen kirol-portuak; eta azkenik, itsasadarraren bokalean dagoen kaiak. Orioko Udalak portua antolatzeko Plan Berezi bat sustatu zuen, 1998ko apirilaren 29an behin betiko onartu zena, baina ezin izan da eskuratu txosten hau egiteko.

Nolanahi ere, portua antolatzeko eta arautzeko, Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saileko Portu eta Itsas Gaietako Zuzendaritzak horri buruz adierazitakoa bete beharko da.

VI. 13 DONEJAKUE BIDEA

EAEtik pasatzen den Donejakue Bidearen kalifikazioa eman zion urtarrilaren 10eko 2/2012 Dekretuak, Multzo kategoriako Kultur Ondasun Sailkatua izendatzekoak. Bidea, Igeldotik datorrena, udalerriaren iparraldetik igarotzen da, Kukuarri ingurutik, San Martin auzora joateko, alde zaharraren iparraldean, A-8 autobidearen azpitik igaroz. Ondoren, Oria ibaiaren ezkerraldera igarotzen da, Aiako udalerrrian, eta alde horretatik jarraitzen du Txurruka aterpetxeraino. Handik ekialderantz doa, Zarauzko kanpinerantz.

Dekretu horrek, Donejakue Bidearekin batera, bideari lotutako beste elementu batzuk ere zehazten ditu: Txerritxutu-Muniota bidea, Aganburuko galtzada, San Martin baseliza eta ospitalea eta Orioko Zeramika Berriko monumentu-multzoa.

VII. PLAN OROKORRAREN ZEHAZTAPENEN DESKRIBAPENA ETA AZTERKETA

VII.1 PROPOSATUTAKO LURRALDE-EREDUA

Plan Orokorraren helburu orokorra da Orioren etorkizuna arautuko duten proposamenak zehaztea 15 urteko aldirako, gutxi gorabehera, honako helburu eta irizpide hauekin:

1. Ingurumenaren aldetik jasangarria den udalerri bat antolatzea: lurzoru naturala babestea, lehendik dauden nekazaritza-ustiategiak zaintza, lurzoru naturalaren kontsumoa murritzeari, mugikortasun jasangarria sustatzea eta baliabideak eraginkortasunez kudeatzea.
2. Hiri-ingurune komplexu, osasungarri, inklusibo eta seguru bat antolatzea, etengabe berrituko eta berroneratuko dena: dauden lurzoruak optimizatzea, eremu degradatuen hiri-berroneratzea eta -birkualifikazioa, eta itsasadarra indartzea ardatz egituratzalea gisa
3. Udalerritik sozialki orekatu bat antolatzea: zuzkidura-sarea antolatzea, etxebizitza-eskaerari erantzutea, jarduera ekonomikoen eskaerari erantzutea, genero-ikuspegia, irisgarritasun unibertsalaren sustapena, kultura-ondarea identifikatzea eta herriarren parte-hartzea.

Plan Orokorrak proposatutako lurrarde-ereduak indarrean dagoen Plan Orokorraren eredu finkatzen du, eta garapen-aurreikuspenei eusten die, bai bizitegi-lurzorurako, bai jarduera ekonomikoetarako, eta salbu eta Erribera kalea eremuua Baxoaldeko baratze-eremurantz zabaltzeagatik eta itsasadarren ertzean dagoen pasealekua hiri-lurzoru gisa sartzeagatik, ez da aurreikusten aurreko plangintzan jaso ez diren lurzoru urbanizazinaren okupazio berririk bizitegi-erabileretarako edo jarduera ekonomikoetarako.

Lurzoru urbanizazinari dagokionez, indarrean dauden lurrarde-plangintzako tresnetako zehaztapenak jasotzen dira, Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LPSak mugatutako babes bereziko eta ingurumen-hobekuntzako eremuak eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren balio estrategiko handiko eremuak kontuan hartuta, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren eragina beraz kontuan hartuta.

Bizitegi-lurzoruei dagokienez, Ceramica Arocena eta Mutiozabalgo jarduera ekonomiko degradatuko lurzoruak bizitegi-erabileretarako eraldatzea proposatzen da, eta gainerako bizitegi-garapenak 2012ko Plan Orokorean egiteke dauden jarduketetatik dator. Plan berriak 532 etxebizitza berri zenbatetsi ditu, eta horietatik 73k lortu dute lizentzia; beraz, kopurua 459ra jaitsi da.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruri dagokionez, Ortzaika eta Botaleku eremuak mantentzen dira, baita portuari lotutako lurzoruak ere. Era berean, mantendu egiten da Aizperroko lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren aurreikuspena, A-8 autobidearen erdi-lotuneari lotua eta hirigunetik isolatua.

Planak, gainera, turismo-ostatuko jarduerak arautzea proposatzen du, turismo-eredu jasangarria sustatzetik erabilera berriak ezartzeko zehaztapenak ezarri.

VII.2. LURZORU URBANIZAZINEAN EZARRITAKO ZEHAZTAPENAK.

1. Zonifikazioa

Plan Orokorrak landa-eremuaren hirigintza-araubidea definitzen du 21. artikuluan (lehen kapitulua, hirugarren atala). Lurzoru urbanizazinaren araubaideari dagokionez, arau orokoren bigarren kapituluan garatzen da, 23tik 44ra bitarteko artikuluetan.

Ingurune fisikoaren antolamendu-kategoriak «landa-eremu globalen modalitate» gisa definitu dira, eta, aldi berean, beste modalitate batzuetan banatzen dira, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko eremuak definitutako landa-eremueta duen eraginagatik: bide-sarea, babes berezia,

ingurumen-hobekuntza, balio estrategiko handia eta lurrazaleko uren babes. Landa-eremu bakoitzaren erabilera-araubidea kasu bakoitzean dagozkion lurralte-plangintzako tresnetara igortzen da (LAG, Itsaserta Babestu eta Antolatzeko LPS, Nekazaritza eta Basozaintzako LPS eta Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPS), eta Plan Orokorraren erregulazioarekin osatzen da, erabilera bereizgarri, bateragarri eta debekatuetarako.

Sistema orokorreai dagokienez, lurzoru urbanizazionalean jasotzen dira komunikazio-sistema orokorrak (lehendik dagoen bide-sarea eta proposatutakoa), landa-espazio libreak, ekipamendua eta zerbitzu-azpiegiturak. Mugikortasun alternatiboari dagokionez, zonakatze globalaren planoan Gipuzkoako bizikleta bideen oinarrizko sarea jasotzen da.

Plan Orokorrak ez du definitzen lurzoru urbanizazionaleko landagunerik, eta lurzoru urbanizazionalean dauden baserriak eta etxebizitzak dagokien ingurune fisikoaren antolamendu-kategorian integratuta eta araututa daude.

Honako hauek dira Plan Orokorrak definitutako landa-eremu globalak:

- G.1 Babes berezia:
 - o G.1.1. Babes berezi zorrotza LPS eta G.1.2 Babes berezi bateragarria LPS: eremu horiek bat datozen udalerriko itsaslabar-eremuekin eta Itsasertzeako LPSak mugatutako babes-eremuekin. Beste bi modalitate gehitzen dira itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan sartutako eremuetarako. Erabilera- eta eraikuntza-araubide orokorra Itsaserta Babestu eta Antolatzeko LPSak ezarritakoa da, eta, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren modalitatean, kostaldean arloan indarrean dauden aurreikuspenetara egokituko da.
 - o G.1.3. Intereseko landareidiaren babes berezia: udalerriko landa-ingurunean dauden eremuek eta espazioek osatutako eremua, babestu eta zaindu beharreko, natura- eta paisaia-baldintzen eta -balioen arabera. Erregulazioak LAGetako ingurune fisikoaren antolamendu-matrizera jotzen du, eta itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren eremuko kostaldean arloko araudira egokitzen da. Planean aisia- eta jolas-erabilerak arautzen dira landa-eremu horretan onar daitezkeen erabilera gisa.
- G.2 Ingurumen-hobekuntza: eremu degradatuei eta lurzoru marjinalei lotutako eremua, ingurumen-kalitate handiagoetarantz eboluzionatzea proposatzen dena. Kategoria honetan dauden harrobiak sartzen dira, aktiboak zein abandonatuak. Erabileren erregulazioa LAGetara, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSra eta Itsaserta Babestu eta Antolatzeko LPSra igortzen da. Plan Orokorraren araudiak, gainera, onargarritzat jotzen ditu etxebizitzak, nekazaritza-ustiategiei lotuta egon ala ez.
- G.3 Basoa: zuhaitz-estalkia mantentzeko bokazio argia duten lursailak, baso autoktonoak eta espezie aloktonoen landaketak barne. Erabileren araubideak LAGetara eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSra jotzen du. Onargarritzat jotzen dira nekazaritza-, abeltzaintza- eta baso-erabilerak eta etxebizitzak, nekazaritza-ustiategiei lotuta egon ala ez.
- G.4 Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala:
 - o G.4.1.1 Balio estrategiko handia: baldintza naturalak kontuan hartuta, nekazaritza garatzeko bereziki egokiak diren lursailez osatutako eremua. Erabileren araubideak LAGetara eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSra jotzen du. Plan Orokorrak onargarritzat jotzen ditu lehen mailako baliabideen aprobetxamendu-erabilerak, nekazaritza-ustiarenari lotuta ez dauden etxebizitzak eta lehendik dauden eraikinetako onura publikoko eraikinak.
 - o G.4.2 Trantszioko landa-paisaia: baso-eremuaren eta balio estrategiko handiko lurzoruen arteko trantsizioan dauden lurrez osatutako eremua. Erabileren araubideak LAGetara eta

Nekazaritza eta Basozaintzako LPSra igortzen du, eta Plan Orokorrak onargarritzat jotzen ditu nekazaritza-ustiategiari lotuta ez dauden etxebizitzak, lehendik dauden bizitegi-eraikinetan soilik.

- G.5 Lurrazaleko uren babesea: ibai-ibilguei eta horien babes-bandei eragiten die. Erabilera-araubidea Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSaren erregulaziora igortzen du.

Planak hainbat eremutan gainjarritako zonakatzeak proposatzen ditu, maila handiagoko bide-azpiegiturak gainjartzeagatik. Hori horrela da AP-8 autobidearen azpian dagoen eremuan, Kaia eremuaren inguruan, bide-sistema orokorra bizitegi- eta portu-eremuekin eta lurrazaleko urak babesteko eremuekin gainjarrita. Egoera hori errepikatu egiten da N-634 errepidearen itsasadarraren gaineko Zubietan eta lurrazaleko uren babes gisa kategorizatutako zenbait errekaстoren gainean.

Dokumentazio grafikoan, dagoeneko aktibo ez dauden bi harrobi mugatu dira Txanka inguruan. Alde batetik, Lizarragako Harrobia dago, A-8 autobidearen ondoan, baso-lurzoru gisa kategorizatutako lurzoruan. Bestetik, N-634 errepidearen biribilgunearen ondoko harrobia, Trantsizioko Landa Paisaia gisa kategorizatutako lurzoruan. Ortoargazkietan ikus daiteke gaur egun abandonatuta daudela eta jardueraren berezko egiturak mantentzen direla. Kalifikazio orokorreko planoaren mugaketak oraindik kontserbatzen diren egiturak jasotzen ditu. Hirigintza-araudian ezartzen denez, harrobiak ingurumena integratzeko eta lehengoratzeko jarduketen xede izango dira.

Planak lurzoru urbanizaezineko zenbait eremu definitzen ditu araudi partikularrean, gaur egun garatzen ari diren erabileren ezaugarri bereziengatik. Eremu horietarako, mugaketa eta erregulazioa jasotzen dituen fitxa bana jasotzen da. Honako eremu hauek hartu dira kontuan:

- 18.1 Kanpina: 1961etik Antillako hondartzatik gertu dagoen kanpina da. Itsaserta Antolatu eta Babesteko LPSak Babes Berezi Zorrotz gisa zonifikatutako lurzoruan dago. Plan Orokorrak lurzoru urbanizaezinean dagoen onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat hartzen du. Zonakatze globala LPSren babes berezikoa da, eta eraikigarritasun fisikoa 400 m²-tan handitzeko aukera ezartzen da.
- 18.2 Hilerria: San Martin auzoan dago, eta komunitate-ekipamenduko sistema orokor gisa mugatuta dago. Azalera handitza eta aparkaleku bat sortzea aurreikusten da. Plan Orokorrak lurzoru urbanizaezinean dagoen onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat jotzen du hilerria.
- 18.3 San Martin: San Martin erreteginari lotutako eremua, erretegia, instalazioak eta etxebizitza osagarria barne hartzen dituena. Lursailak trantsizioko eta balio estrategiko handiko landa-paisaia gisa zonifikatuta daude. Lehendik dauden eraikinak finkatu eta etxebizitza gehigarri bat ezarri ahal izango da, eraikigarritasuna handitu gabe. Plan Orokorrak lurzoru urbanizaezinean dagoen onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat hartzen du.
- 18.4 Katxiña: Ortaika auzoko nekazaritza-ustiategia eta upategia. Lursailak trantsizioko landa-paisaia gisa daude zonifikatuta. Lurzoru urbanizaezinean dagoen eta lurzoru mota horretan baimenduta dagoen nekazaritza-jardueratzat hartzen den ustiapena eta upategia finkatu dira, eta eraikigarritasun urbanistikoa 1.680 m²-tan handitu ahal izango da.

- **18.5 Sariakola:** Industria-prozesu desberdinei lotutako instalazio zaharrak dira, industria, eskola, garbitegi eta abarren multzo bat osatzen dutenak, izaera berezikotzat hartuta. Eremuaren zati bat balizko arkeologia-gune izendatuta dago, eta eremu osoa lurrazaleko uren babeseko landa-eremuan dago. Kultura-balioak zaindu nahi dira, lehendik dauden eraikinak mantenduz.

2. Gainjarritako baldintzak

Gainjarritako baldintzak hirigintza-arau orokoren laugarren tituluan definitzen dira, 92. artikulutik 100. artikulura bitartean. 92. artikuluak baldintzatzaleen sistematizazioa ezartzen du, eta modalitate hauek bereizten dira horietarako:

- CS.1 Paisaia-intereseko eremuak
- CS.2 Kontserbazio bereziko eremuak
- CS.3 Onura publikoko menda (OPM)
- CS.4 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak
- CS.5 Urpean gera daitezkeen eremuak
- CS.6 Intereseko landaredia
 - CS.6.1 Batasunaren intereseko habitata (BIH)
 - CS.6.2 Eskualde Intereseko Habitata (BIH)
- CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak
- CS.8 Eremu akustikoak
- CS.9 Indarrean dauden lege-xedapenetan araututako beste baldintzatzale batzuk
 - CS.9.1 Udalaz gaindiko errepeideak
 - CS.9.2 Portua
 - CS.9.3. Itsas-lehorreko jabari publikoa
 - CS.9.4. Ibai-ibilguak
 - CS.9.5. Ur-hornidura eta saneamendua
 - CS.9.6. Zortasun aeronautikoak
 - CS.9.7. Hezegunea. Oriaren itsasadarra (A1G4)

3 Erabileren erregulazioa

Hirigintza-araudi orokorrak, 34. artikulutik 44.era bitartean, lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzea arautzen duten xedapenak definitzen ditu.

Jarduera edo establezimendu turistikoei dagokienez, zehazten da ez dela baimentzen jarduera edo establezimendu turistikorik ezartzea bizitegi-eraikinetan eta lurzoru urbanizaezineko etxebizitzetan, nekazaritza-turismoko establezimenduetan, landetxeetan eta aterpetxe baimenduetan izan ezik. Nekazaritza-turismoei dagokienez, nekazaritza-ustiategien erabilera lagungarri gisa arautzen dira, eta bizitegi-eraikigarritasun gisa zenbatzen dira. Aterpetxeen dagokienez, onura publikoko eta interes sozialeko eraikintzat hartzen dira.

Lurzoru urbanizaezinean igerilekuak ezartzeko baimena ematen da, erabilera publikoko eta interes sozialeko erabilerei eta etxebizitza baimenduei lotuta, nekazaritza-ustiategiei lotuta edo lotu gabe.

Bizitegi-erabilerari dagokionez, nekazaritza-ustiategiaren erabilera osagarri gisa definitzen da, eta bereizi egiten dira ustiategiari lotutako etxebizitza eta nekazaritza-ustiategiari lotuta ez dagoena. Etxebizitzak horiek lehendik dauden bizitegi-eraikinetan ezartzea aurreikusten da, eraikigarritasuna

% 20 handitzea ahalbidetuz. Sasoikako langileentzako ostatuetarako, lehendik dauden eraikinetan soilik ezarriko direla ezartzen da, bizigarritasunari buruzko baldintza batzuk betez.

Ustiapenari lotuta ez dagoen etxebitzaren kasuan, baimena ematen da Plan Orokorraren aurretik zeuden bizitegi-eraikinetan ezartzeko, Ingurumen Hobekuntzako, Basogintzako, Balio Estrategiko Handiko, Trantsizioko Landa Paisaiako eta Lurrazaleko Uren Babeseko eremu globaletan, gehienez ere hiru etxebitzarekin, eta baimen horretarako baldintzak ezartzen dira, hala nola gutxieneko azalera, ibilgailuentzako sarbideak eta irisgarritasun-baldintzak.

Lehendik dauden etxebitzitzei, baserriei eta nekazaritza-ustiategiari lotuta ez dauden gainerako etxebitzitzei dagokienez, ez dago haien mantentzeari, zatiketari edo erabilera bateragarriei buruzko araudi espezifikorik.

Era berean, ustiategiari lotuta ez dauden beste jarduera eta instalazio batzuk arautzen dira. Honela definitzen dira: aisiajarduerak, baratzeak, mahastiak, fruta-arbolak, animaliak, Balio Estrategiko Handiko eta Trantsizioko Landa Paisaiako eremu globaletan baimentzen direnak.

Azpiegiturei dagokienez, A eta B motako izaera linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak definitzen dira, baita hondakindegia eta hondakin solidoa biltegiratzeko espazioak ere. A motakoak azpiegituren sistema orokorreko zonetan eta trantsizioko landa-paisaian onartzen dira, eta B motakoak antolamendu-kategoria guztieta. Plan Orokorrak ezartzen du azpiegiturak ezartzeko plan berezi bat behar dela.

Erabilera publikoko eta interes sozialeko erabilera, eraikin eta instalazioei dagokienez, erabilera honetan sartzen dira, lurzoru urbanizaezinean baimendu eta ezartzeko, tamaina handiko eraikuntzak eta instalazioak behar dituzten aisia-jarduera intentsiboak; kanpinak, glamping-ak, golf-zelaiak, ibilgailuen eta motorren zirkulazioa eta aire zabaleko kirol-instalazioak. Baimena ematen da onura publikoko eta interes sozialeko erabilera, eraikinak eta instalazioak ezartzeko landa-espazio libreko, ekipamendu komunitarioko, ingurumen-hobekuntzako, basogintzako, balio estrategiko handiko eta trantsizioko landa-paisaiako eremu globaletan dauden eraikinetan. 44.4 artikuluan, eraikin eta instalazio berrieta erabilera berriak ezartzeko zehazten da; erabilera horiek komunitate-ekipamenduko eta trantsizioko landa-paisaiako zona globaletan soilik baimentzen dira, eta beharrezkoa izango da plan berezi bat idaztea.

VII.3. HIRI-LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN EZARRITAKO ZEHAZTAPENAK.

a) Komunikazioen Sistema Orokorra

Plan Orokorrak Komunikazio eta Garraio Sareen sistema orokor gisa jasotzen ditu bai lehendik dagoen bide-sarea, A-8 autobideak, jada egindako erdi-lotuneak, N-634 errepideak eta horien arteko konexioek (N-634-O eta San Martin bidea) osatzen dutena, bai proposatutako bide-sarea, N-634 errepidearen hiri-saihesbide berria barne hartzen duena, Anibarko Portutatik Montondora arteko zubi berri batekin.

Mugikortasun alternatiboari dagokionez, dokumentazio grafikoan VI.1.2 planoan jasotzen da. Gipuzkoako bizikleta-bideen oinarritzko sareko Donostia-Mutriku 2. ibilbideko oinezkoentzako eta txirrindularientzako sare, bai eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako tokiko sareak ere, lehendik daudenak zein proposatutakoak.

Planak komunikazio-sistema orokortzat hartzen duen portu-eremuari dagokionez, eremu horretan, itsasadarraren eskuinaldean, arrantzaleen kaia jasotzen da, hirigune historikoaren eta kirol-

portuaren eremuaren ondoan, itsasadarraren bokaletik gertu. Ezkerraldean, kai berriaren eremua eta babes-dikea jasotzen dira, bai eta Mutiozabal inguruko beste eremu batzuk, ontzitegi-orgak eta biltegitatze-eremuak ere. 11.Kaia eremua mugatu da porturako, eta eremu honetarako hirigintza-araudi partikularrean jasotako fitxan adierazten denez, 1998ko apirilaren 29an behin betiko onartutako Orioko Kirol Portuaren sistema orokorra antolatzeko Plan Berezian zehaztutako antolamendu xehatua finkatzen da. Txosten honen VI.12 atalean adierazi den bezala, ezin izan da Plan Berezi hori eskuratu.

Trenbide-sareari dagokionez, udalerriaren kanpoko ertzetik igarotzen da, Aiako udal-mugartean, eta, beraz, ez da Plan Orokorean jasotzen, ez duelako eraginik.

b) Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra

Dokumentazio grafikoak ur, gas, elektrizitate, argiteria publiko eta telekomunikazioetako hornidura- eta saneamendu-azpiegiturak jasotzen ditu. Halaber, hilerritik hurbil dagoen San Martin auzoko Katxiña inguruko ur-biltegia jasotzen da.

Zerbitzu-azpiegiturekin lotutako proposamenei dagokienez, memoriaren arabera, Katxiñako ur-biltegiak kota altuago batera lekualdatzea eta haien edukiera handitza aurreikusten da. Bestalde, energia elektrikoaren sareko aireko lineak kentzeko, Oriaren itsasadarrarekiko paraleloan kolektore berri bat jartzeko eta garapen berrietai zerbitzuak ezartzeko proposamenak adierazten dira.

c) Ekipamenduen sistema orokorra

Ekipamenduei dagokienez, dauden ekipamenduak finkatzen dira eta Hondartzaren eremuan dagoen eskola-ekipamendua handitza proposatzen da, 3. Zabalgunea eremuko instalazio sanitarioei dagokienez, eta baita hilerrria handitza, 30 plaza ingururako aparkaleku bat gehituz.

6.1 Erribera kalearen luzapena eremuan ekipamendu-lurzati bat sartzen da, zeina etorkizunean definituko baita, bai Kostako tailerretan dagoena handitzeko, bai ekipamendu berri gisa.

Txurrukako aterpetxea, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Foru Aterpetxeen Sareko eta Oribarzar hondartzaren ondoan dagoena, ekipamendu-sistema orokor gisa sailkatuta zegoen indarrean dagoen plangintzan. Plan Orokoren berriak hondartzaren gisa mugatzen du, Kostaldearen eta Itsasoaren Zuzendaritza Nagusiak egindako txostenean adierazitakora egokituta.

d) Espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra

Espazio libreen sareari dagokionez, indarrean dagoen plangintzan daudenak finkatzea eta zabaltzea proposatzen du Planak, Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoko sistema orokorreko bereizketa ezarri. Udalerriko espazio libreen sarea hiri- eta landa-espazio libreek, hondartzek eta itsasertzeko eremuak eta tokiko espazio libreek osatzen dute. Antolamenduak hiri-inguruneko banaketa orekatuari erantzuten dio, hurbileko espazio libreak eta kaleen eta plazaren oinezkoen izaera indartuz.

Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitako gutxieneko estandarraren ondorioetarako konputagarriak diren espazio libreen erreserba 62.113 m²-ko da, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoari dagozkionak kontuan hartu gabe. Guztizko erreserba, lurzorua urbanizaezinean eta itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan daudenak barne, 85.859 m²-ko da.

Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko sistema orokorrak honela identifikatzen dira:

Eremua	ILJP dagoena	ILJP proposatua	ELSO
3 Ensanche		842	
5 Aramendi Toki-Alai	1.770		
6 Erribera	321		2.442
7 Bikamiota			1.831
8 Munto	2.167		3.775
9 Azkue	2.426		3.257
10 Hondartza	24		38.750
12 Dike	3.640		
13 Arocena	603	1.221	576
14 Anibarko Portua	1.329		9.523
15 Ortzaika			1.959
GUZTIRA	12.280	2.063	62.113

Lurzoru urbanizaezinean sistema orokor bat definitzen da udalerriaren iparraldean, Donejakue Bideari lotua, Balio Estrategiko Handiko lursailetan, 9.403 m²-ko azalerarekin, eta gaur egun Igeldoko piknikguneak okupatzen du.

Gainera, hondartza eta itsasertzeko zona gisa kalifikatutako zonek 72.576 m²-ko azalera dute guztira. Beraz, lurzoru urbanizaezineko espacio libreak eta hondartzak 81.979 m² izango lirateke guztira.

e) Bizitegi-kokalekuak

Plan Orokorrak bizitegi-erabilerarako kalifikatutako lurzoru guztiak hirigintza-erabilerara bideratuta zeuden jada indarrean dagoen Plan Orokorean. Plan berriak aurreko plangintzak ezarritako antolamendua baliozketzen du, egungo plangintzaren ahalmena handituz, zaharkitutako jarduera ekonomikoetarako lurzoruak bizitegi-erabilerarako eraldatuz; esate baterako, Cerámica Arocena enpresak, Oriaren eskuinaldean, eta Gureak eta Arin eta Embil enpresak ezkerraldean.

16 eremu mugatu dira hiri-lurzoru finkatu gisa, eta beste 16 eremu hiri-lurzoru finkatugabe gisa, urbanizazio-gabezia edo -eskasiagatik edo eraikigarritasun hiztatua handitzeagatik. Ez da mugatu bizitegi-erabilera duen lurzoru urbanizagarriko sektorerik. Aurreikusitako 532 etxebizitzetatik 280 zuzkidura-jarduketetan antolatu dira, eta gainerako 252ak, berriz, 12. Dike jarduketa integratuan. Hauek dira jarduketa garrantzitsuenak:

- 12. Dike: udalerrian etxebizitza-aurreikuspen handiena duen eremua da, eta Oria ibaiaren itsasadarrean dago, hirigunetik Usurbilerako irteeran. Indarrean dagoen HAPOTik datorren eta bizitegi-eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua handitzeko plangintza-aldaketa baten xede izan den eremua. Itsasadarren aldean espacio libreen sistema orokor bat antolatzea eta 252 etxebizitza berri eraikitza aurreikusten da (43 BPE, 17 PTE, 192 EL).

- 13.1 Arocena Ceramica: Dike eremuaren ondoren dagoen Zeramika inguruaren berrikuntza da. Gaur egungo erabilera bizitegi-erabilerara aldatzea aurreikusten da, eta lehendik dagoen eraikinaren zati bat zuzkidura-bizitokietarako mantentzea. Espazio libreen sistema orokorra antolatu da itsasadarraren ertzean, mugakideekiko jarraitutasunean, eta guztira 73 etxebizitza berri egitea aurreikusi da (29 PTE eta 44 EL).
- 2.1 Aita Lertxundi 48-50: berritze-eremu bat da, Mutiozabal inguruan, Gureak enpresaren instalazioek okupatzen dutena. Lehendik dagoen eraikina eraistea eta 50 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusten da (10 BPE, 10 PTE, 30 EL), itsasora sartzeko zortasunetara egokituta.
- 2.2 Aita Lertxundi 42: Mutiozabal inguruan aurreikusitako beste berritze-eremu da, Arin eta Embilgo instalazioek hartzen dutena. Lehendik dagoen eraikina eraistea eta 39 etxebizitza berri eraikitza aurreikusten da (8 PTE, 31 EL).
- 6.1 Erribera kalearen luzapena: Erribera eremuia iparralderantz zabaltzea, Baxoalde inguruko lurzoruak ekipamendu-erabilerarako sailkatuz.

Badaude 2012ko indarreko dokumentutik eratorritako beste jarduketa batzuk, Plan berria izapidetu bitartean lizentzia lortu dutenak.

- 3.2 Kaia kalea 5: 24 etxebizitza libre
- 3.3 Arrantzale kalea: 7 etxebizitza libre
- 8.1 Munto P.2: babes sozialeko 46 etxebizitza, 2021eko lizentzia.

Etxebizitzen aurreikuspenak honako taula hauetan laburbiltzen dira:

Eremua	BPE	PTE	EL
2.1 Aita Lertxundi 48-50	10	10	30
2.2 Aita Lertxundi 42		8	31
3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42			16
3.2 Kaia kalea 5			20
3.3 Arrantzale kalea. Solar 1			7
3.4 Arrantzale kalea. Solar 2			9
3.5 Eusko Gudarien kalea 26			9
7.1 Kabi-alay / Uri berri			9
8.1 Munto P.2	46		
12 Dike	43	17	192
13.1 Arocena Cerámica		29	44
14.1 Anibarko Portua 37			2
GUZTIRA	99	64	369

f) Jarduera ekonomikoak

Plan berriak N-634 errepidearen inguruan eta itsasadarraren ertzean dauden Ortzaika eta Botaleku eremuetaiko jarduera ekonomikoetarako lurzoruetarako aurreikuspenak finkatzen ditu, eta hirikalitatea hobetzeko jarduketak aurreikusten dira horietarako. Botalekuren kasuan, 2012an behin betiko onartutako Plan Berezia finkatzen da, eta, horren arabera, 8.000 m²-ko eraikigarritasuna aurreikusten da. Lehendik dauden Cerámica Arocena eta Mutiozabal eremuei dagokienez, bizitegi-erabilerarako birkalifikatu dira, bizitegi-lurzoruari buruzko atalean azaldu den bezala.

Planak Aizperro lurzoru urbanizagarria mugatzen du, indarrean dagoen plangintzan sailkatua, A-8 autopista-loturari elkartuta. Eremu hori aurreikusten da berroneratu beharreko eremuetaen kokatutako industriak lekuz aldatu ahal izateko eta udalerriko jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren eskariari erantzuteko. Mugatutako sektorearen azalera 48.944 m²-koa da, eta guztizko eraikigarritasuna 36.000 m²-koa. Hirigintza-fitxaren arabera, sektoreak 2009ko urriaren 27an behin betiko onartutako Plan Partziala eta 2010eko urriaren 4an behin betiko onartutako Urbanizatzeko Jarduketa Programa ditu.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren aurreikuspena 9,89 Ha-koa da, eta 44.000 m²-ko eraikigarritasuna du guztira, lehendik dauden hiri-lurzoruak eta Aizperroko lurzoru urbanizagarriaren aurreikuspena barne. Azalera horretan ez dira kontuan hartzen portuari lotuta egon daitezkeen jarduera ekonomikoak.

VII.4. ONDARE URBANIZATUARI ETA ERAIKIARI BURUZ EZARRITAKO ZEHAZTAPENAK.

Dokumentuak katalogo bat egiten du, eta, bertan, arkitektura-, arte-, arkeologia- eta natura-interesaren arabera zaindu behar diren eraikinak, ondasunak eta elementuak identifikatzen dira. Dokumentuak ondasun eta elementu naturalak eta artifizialak bereizten ditu haien babesteko, eta naturalak dira babes bereziko lurzoru urbanizaezinaren kategorian mugatutakoak eta kontserbazio bereziko eremuen eta onura publikoko mendien baldintzatzaile gainjarriak. Ondasun natural eta artifizialtarako babes-maila eta arautzeko eta tratatzeko irizpide espezifikoak ezartzen dira, babes-mailaren arabera.

Bai kalifikazio orokorreko planoetan, bai katalogoan, Donejakue Bidea eta hari lotutako elementuak identifikatzen dira.

Dokumentua Kultura eta Hizkuntza Politika Sailari helarazi zaio, balora dezan.

VIII. ESPEDIENTEA LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEAREN BALORAZIOA

VIII.1. LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

a) EAeko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea. Injurune fisikoa

1. Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa

Plan Orokorrak hirigintza-arau orokoren 21. artikuluan (lehen kapitulua, hirugarren atala) definitzen du landa-eremuen araubidea. II.1. Kalifikazio globala (lurzoru urbanizaezina) planoan. Lurzoruaren zonakatze globala jasotzen da, Planak "Landa-eremu globalen modalitateak" deitzen dituen antolamendu-kategoriak barne, mugikortasun- eta garraio-sare orokorraren sistema orokorrez, komunitate-ekipamenduaz, espazio libreez, hondartzez, itsasertzeko eremuez eta zerbitzu-azpiegituraz gain.

Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, Planak zonakatze bat ezartzen du, non LAGetako antolamendu-kategoriek bat datozen "modalitateak" bereizten diren, bai eta kostaldeei buruzko araudi sektorialak araututako zonak ere. Landa-eremu mugaketa, oro har, koherentea da LAGekin eta lurralte-plangintzako tresnekin.

Ikusi da aipatutako II.1 Kalifikazio globala (lurzoru urbanizaezina) planoan landa-espazio libreko sistema orokor bat gainjartzen dela G.4.1.1 Balio Estrategiko Handia eremuarekin. GeoEuskadin eskuragarri dauden ortoargazkietan ikus daiteke jolas-eremu bat dela, merenderoa, haur-parkea eta komunak dituena.

Alderdi horri dagokionez, planaren aurreikuspenak errazago gauzatzeko, komeni da sistema orokorrak ez gainjartzea lurzoru urbanizaezinaren kategoriei. Horrela, lurzoru urbanizaezinaren kategoriei lehentasuna emanez gero, sistema orokorretarako erabilera onargarriak arautu eta garatu ahal izango dira dagozkien kategorietan. Aitzitik, sistema orokorraren kalifikazioari lehentasuna ematen bazaio lurzoru urbanizaezinaren kategorien aldean, sistema orokor horietan erabileren antolamendua eta erregulazioa ezarri ahal izango da, kasu bakoitzean dagokion lurzoru urbanizaezinaren bokazioarekin bateragarria den zonifikazioa eta erregulazioa jasoko dituena. Horri dagokionez, adierazi behar da Lurralte Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak uste duela bigarren aukera horrek koherentzia handiagoa emango liokeela dokumentuari, proposatutako sistema orokoren mugaketa eta antolamendua argitzean.

Harrobiei dagokienez, Txanka inguruko bi harrobi ez-aktiboen egiturak mugatu dira; hala ere, geoEuskadin eskuragarri dauden topografia eta ortoargazkiak aztertuta, ikusi da mugaketak ez duela jasotzen harrobien eraginpeko eremu osoa. Era berean, araudiak adierazten du harrobiak ingurumena hobetzeko eremuau sartzen direla, baina II.1 Kalifikazio orokorra (lurzoru urbanizaezina) planoan ikus daiteke horietako bat baso-eremuau dagoela, eta bestea trantsizioko landa-paisaian.

Kanpinari dagokionez, adierazi behar da 1961az geroztik dagoela lurzoru horretan. Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LPSaren arabera, gehien Babes Berezi Zorrotza gisa kategorizatuta, ipar-ekialdeko muturra Babes Berezi Bateragarri gisa, eta hegoaldeko muturra, berriz, LPSaren kategoria horietatik kanpo.. LPSaren Babes Bereziko Eremu Zorrotzaren antolamendu-irizpidea da "ekosistema kontserbatzea, esku-hartze antropikoa mugatuz". Babes Bereziko Zona Bateragarriari dagokionez, irizpidea da "esku-hartze antropikoa ahalik eta gehien mugatzea, dagoen egoera mantenduz, eta, zona aprobetaxamenduaren mende badago, hura modu jasangarrian bultzatzea, erabilitako baliabidea berritza eta ingurunearen balioak zaintza ziurtatzu".

Adierazi den bezala, Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko LPS behin betiko onartu aurretik zegoen jarduera bat da, baina kategoria horietan debekatutako erabilera da, Beraz, kanpina dagoen antolamendu-kategorietan LPS horrek debekatutako erabilera dagoenez, jarduera, ondorioz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea aplikatuz, plangintzarekin bat ez datorrela esan daiteke. Horri dagokionez, 101.4 artikuluak jasotzen du *hirigintza-plangintzak* bere zehaztapenen artean *jasoko dituela eraikin eta eraikuntza horiei dagokienez baimendu eta debekatu daitezkeen egintza eta erabilera, bereziki birkaitzeari dagokionez, hirigintza-antolamenduarekin duten bateragarritasuna eta horien gaineko jarduketa-aurreikuspenak kontuan hartuta*.

HAPOk proposatzen du kanpina herri-onurako eta gizarte-intereseko eraikin gisa identifikatzea, eta, horri dagokionez, jarduera publikoa dela adierazten du, eta eraikigarritasun fisikoa handitzea aurreikusten du (2/2006 Legearen 35. artikulua). Horri dagokionez, haien izaera publikoa eta

2/2006 Legean plangintzarekin bat ez datozen eraikinei buruz aurreikusitakoa ikusita, ezin da eragozpenik jarri; era berean, gogoratu behar da berrikusten ari den Itsasertzeo LAParen dokumentuan jasotako proposamena.

San Martin erretegiari dagokionez, eremu eten bat mugatu da, erretegia bera jasotzen duena, baita hurbileko eraikin bat eta erretegitik hurbil dauden baina elkarren ondoan ez dauden beste bi lurzati ere. Planak, eremu honetarako, erretegia finkatzea eta etxebizitza berri bat ezartzea aurreikusten du, ostalariaren erabilera lagungarri gisa, eraikigarritasuna handitu gabe. Planak, gainera, erretegia lurzoru urbanizaezinean dagoen onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat jotzen du.

Horri dagokionez, gogorarazi behar da, 28.5.a artikuluan jasotako araubidea, aplikatzeko den sektoreko legeriak edo lurralte-plangintzak interes publikokotzat jotako zuzkidurak, ekipamenduak eta jarduerak ezartzeari buruzkoa. Araubide horren arabera, nolanahi ere, eta kasu zehatzerako, dagokion foru-aldundiaren ebazen bidez interes publikokotzat joko dira, hogei eguneko jendaurreko informazioaren izapidea egin ondoren. Nekazaritza-ustiategiari eta upeltegiari lotutako Katxiña eremuari dagokionez, lehendik dagoen nekazaritza-jarduera gisa jasotzen da, eta trantsizioko landa-paisaia gisa zonifikatutako lurretan dago. Plan Orokorrak 1.680 m²-ko hirigintza-eraikigarritasuna handitza aurreikusten du txakolina egiteko jarduera ekonomikorako, ostalritzako erabilera eta bestelako erabilera osagarriak, eta erabilera onargarritzat ezartzen du turismo-ostatua (hotela, nekazaritza-turismoa...). Hirigintza-eraikigarritasuna handitza aurreikusten da, nekazaritzako produktuen lehen eraldaketarekin eta ustiategiaren jarduera osagarriekin lotutako erabilera tarako.

San Martin erretegiarekin gertatzen den bezala, HAPOk erabilera hori erabilera publikokotzat eta lurzoru urbanizaezinean dagoen interes sozialekotzat jotzen du. Beraz, zentzu berean, honako hau hartu behar da kontuan: aurreikusitako hirugarren sektoreko erabilera, ostalritzako eta turismo-ostatuak, onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat hartzen badira, interes publikokotzat deklaratu beharko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Hilerriari dagokionez, Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokor gisa mugatu da, handitzeko eta aparkaleku bat sortzeko aurreikuspenarekin. Ez da beharrezkoa erabilera hori onura publikokotzat eta interes sozialekotzat hartzea.

2. Erabilera arautza lurzoru urbanizaezinean.

Definitutako modalitateen erabilera-araubideak Lurralte Antolamenduaren Gidalerroetara eta dagozkien lurralte-plan sektorialetara jotzen du: Babes Berezi Zorrotz eta Bateragarriko zonetan eta ingurumen-hobekuntzako zonetan Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LPSra; Basoa, Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko zonetan eta Ingurumen Hobekuntzako zonetan Nekazaritza eta Basozaintzako LPSra; Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra Gainazaleko Urak Babesteko zonetan. Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoan sartutako eremuetan, erregulazioa kostaldeei buruzko araudi sektorialean ezarritakora egokitzen da. Plan Orokorrak eremu horietarako ezartzen dituen zehaztapenak tresna bakoitzaren osagarri gisa ezartzen dira, eta eremu bakoitzerako erabilera bereizgarriak, erabilera bateragarriak edo onargarriak eta debekatutako erabilera definitzen dira.

Alderdi horri dagokionez, ikusi da erabilera batzuk onargarritzat jo direla, eta erabilera debekatuak direla LAGetan edo erreferentiazko lurralte-plangintzan. Plan Orokorreko erabilera debekatuen erregulazioan, lurralte-plangintzako tresnek debekatutako erabilera aipatzen dira, eta horrek

kontraesanak eragin ditzake erregulazioan. Hori Planak definitutako landa-eremu edo modalitate hauetan gertatzen da:

- G.1.3 Intereseko landarediaren babes berezia: aisialdia, eremu honetan onargarritzat jotzen dena, eta aisiaaldi intentsiboa debekatuta dago LAGetako Babes Bereziko kategorian.
- G.2 Ingurumenaren hobekuntza: nekazaritzako ustiategiari lotutako edo lotu gabeko etxebizitzak eta instalazio arriskutsuak onargarritzat jotzen dira gaur egun dauden etxebizitzetan, eta debekatuta daude LAGetako Ingurumenaren Hobekuntza kategorian.
- G.3 Basoa: onargarritzat jotzen dira etxebizitzak, nekazaritza-ustiategiari lotuta egon ala ez, nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoaintzako erabilerak, eta nekazaritza eta basoaintzako LPSan debekatuta daude mota horretako ustategiei lotutako etxebizitzak eta eraikuntzak, baso-kategorian.
- G.4.1.1 Balio estrategiko handia: lehen mailako baliabideak aprobetxatzeko erabilerak, nekazaritza-ustiapenari lotuta ez dauden etxebizitzak eta lehendik dauden eraikinetako onura publikoko eraikinak onargarritzat jotzen dira, eta baso-jarduerak LAGek debekatutako erabilerak dira, eta nekazaritza-industriak, baso-eraikuntzak eta puntu honetan adierazitako gainerako erabilerak, berriz, Nekazaritza eta Basoaintzako LPSan debekatutako erabilerak.

Lurzoru urbanizazionalean bizitegi-erabilera arautzeari dagokionez, 38. artikuluak nekazaritza-ustategien osagarriak diren bizitegi-erabilera definitzen ditu, sasoikako langileentzako ostitua ere arautzen du, eta ezartzen du 2/2006 Legean eta Nekazaritza eta Basoaintzako LPSan ezarritako baldintzak errespetatu beharko direla. Erregulazio hori, oro har, bat dator Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearekin eta Nekazaritza eta Basoaintzako LPSarekin.

Ustiategiari lotu gabeko bizitegi-erabilera dagokionez, erabilera onargarritzat jo da honako zona hauetan: ingurumen-hobekuntza, basoa, balio estrategiko handia, trantsizioko landa-paisaia eta lurrazaleko uren babes (gehinez ere hiru etxebizitza). Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta LAGetan horri buruz jasotakoaren ildotik, adierazi behar da bizitegi-erabilera isolatua erabilera debekatua dela antolamendu-kategoria guztieta, eta, beraz, ez dela baimendu behar oin berriko ezarpena.

Lehendik dauden eraikinei dagokienez, Planak lurzoru urbanizazinaren araubide orokor bat ezartzen du, baserriak eta bizitegi-eraikinak finkatzen dituena, nekazaritza-ustiategiari lotuak edo lotu gabeak, onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, egungo parametroekin, betiere indarreko araudira eta lurralte-antolamenduko tresnetara egokitzten badira. Planaren araudia adierazten du birgaitzeko, eraisteko eta ordezteko aukera egongo dela. Horri dagokionez, 2/2006 Legearen ildotik, baratzezaintza edo abeltzaintzako ustiategi bati lotuta ez dauden etxebizitzak plangintzarekin bat ez dato zela ulertu behar da. Aipatutako legearen 101. artikulua aplikatuz, hirigintza-plangintzak eraikin eta eraikuntza horietarako zehaztapenak jaso ditzake, eta, beraz, HAPOk horiek arautu beharko lituzkeela uste da, bereziki birgaitzeari dagokionez, hala badagokio, erabileraen jarraitutasuna bermatzeko, ordezteko aukerarik gabe.

Gaur egun dauden baserriei dagokienez, ez dira berariaz arautu planaren araudian. Finkatzeari, berreraikitzeari eta zatitzeari buruzko zehaztapenak jaso beharko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen eta Lurralte Antolamenduaren Gidalerroen arabera, edo, hala badagokio, erreferentziazko araudira bidaliz.

Adierazitakoaz gain, bizitegi-erabilera Planaren hirigintza-araudi orokorrean ingurumen-hobekuntzako eremuetan onargarria den erabilera gisa definitu da, eta debekatuta dago bai LAGetan, bai Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan, ingurumen-hobekuntzako kategorian.

Onura publikoko eta interes sozialeko erabilera, eraikin eta instalazioei dagokienez, ingurumen-hobekuntzako, basoko, balio estrategiko handiko eta trantsizioko landa-paisaiako eremu globaletan baimentzen dira, eta trantsizioko landa-paisaian, soilik erabilera berriak badira. Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren arabera, debekatuta daude onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak Balio Estrategiko Handiko eta Basogintzako kategorietan.

Aisiaaldi intentsiboko jarduerei dagokienez, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak Balio Estrategiko Handiko eta Ingurumen Hobekuntzako antolamendu-kategorietan erabilera debekatutzat jotzen du aisia intentsiboa lotutako eraikuntzen eta instalazio handien erabilera. Jarduera horiek baimentzea eta ezartzea Plan Orokorrak erabilera publikoko eta interes sozialeko erabilera, eraikinetara eta instalazioetara igortzen du.

Azpiegiturei dagokienez, A eta B motako izaera linealeko zerbitzuen instalazio tekniko gisa definitu dira, eta erabilera horiek LAGetan A motako eta B motako izaera EZ-LINEALEKO zerbitzuen instalazio tekniko gisa definituta daude, eta azpiegitura linealak garraio bide, aireko linea edo lurpeko linea gisa definituta daude. Akats bat dela ulertzen da; izan ere, 43. artikuluan, azpiegiturei buruzkoan, erabileren edukiaren definizioa bat dator LAGekin.

HAPOk zehazten ez dituen gainerako erabilerei dagokienez, araudian garatu ez direnak eta LAGek definitzen dituztenak zehaztu beharko dira. Hori da LAGetan zehaztutako erabileren kasua: «Lehendik dauden guneetan oinarritzen ez diren hirigintza-hazkundeak», «Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintza-hazkundeak», «Berotegiak» eta «Instalazio arriskutsuak». Erabilera horiek Plan Orokorrak arautu beharko ditu, LAGekin eta lurralte-antolamenduko gainerako tresnekin bat etorri, edo, bestela, erreferentziako araudira beren-beregi jotzea horiek arautzeko.

3 Baldintzatzaire gainjarriak.

Baldintzatzaire gainjarriei dagokienez, IV.1etik IV.3ra, eta 92-100 artikuluetan, LAGak aplikatzeko arauen 3.1.c artikuluan definitutako baldintzatzaireei dagokienez koherentetzat har daitezkeen baldintzatzaleak definitu dira. Hala ere, EAEko udal-plangintza osoaren eta LAGen arteko koherentzia terminologikorantz aurrera egiteko, uste da Planak proposatutako baldintzatzaire gainjarriak egokitu beharko liratekeela, taldekatuz alde batetik, arrisku naturalen eta klima-aldaketaren baldintzatzaleak eta, bestetik, azpiegitura berdearen baldintzatzaire gainjarriak. Beste baldintzatzaire batzuk ezarri ahal izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez hedatutakoak.

Azpiegitura berdearen baldintzatzaireei dagokienez, kontserbazio bereziko eremuak, onura publikoko mendiak, Batasunaren intereseko habitatak eta eskualdeko intereseko habitatak jaso dira. LAGak aplikatzeko arauen 4.7 artikuluak hirigintza-plangintzarako ezartzen du tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko direla espazio libreen sistema orokorrak, bai eta espazio babestuak eta korridore ekologikoak ere. Dokumentuak ez ditu espazio libreak eta korridore ekologikoak sartu udalerriko azpiegitura berdearen zati gisa.

b) Urola Kostako LPP.

Urola Kostako LPPk proposatzen duen Iurrealde-ereduan, Kosta izeneko eremuua bizitegi-garapenetarako harrera-ahalmen handia duen eremu gisa definitzen da, eta Orioko udalerrirako ildo horretako espezializazioa proposatzen da; horretarako, Baxoalde baratze-eremuua okupatzea aurreikusten da.

Plan Orokorrak babes berezi zorrotz edo bateragarri gisa zonakatzen ditu LPPak interes hidrologikoa eta itsaserta duten eremu gisa identifikatutako elementuak, Itsaserta Babestu eta Antolatzeko LPSak bezala.

Bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, LPPk 1.000 etxebizitzako gehieneko kuantifikazio-zifra aurreikusten du, eta HAPO berriak 532ko bizitegi-ahalmena aurreikusten du. Adierazi behar da aurreikuspen hori LAGetan aurreikusitako eta txosten honen VI.1 apartatuan jasotako 1.500 etxebizitzen gehieneko kuantifikazioa baino txikiagoa dela.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruari dagokionez, LPPk ez du industria-lurzoruak antolatzea proposatzen, eta lehendik dauden lurzoru batzuk hustea ere planteatzen du. Plan Orokorrak jarduera ekonomiko gisa sailkatzen du Aizperro eremuua, A-8 autobidearen erdi-loturari lotuta eta hiri-bilbetik urrun. Eremu horren sailkapenari dagokionez, uste da Plan Orokorrak proposatutako eredu ez datorrela bat LPPk jarduera ekonomikoetarako lurzoruei dagokienez proposatutako ereduarekin, eta, ondorioz, ezabatu egin behar dela, Lurrealde Plangintzaren eta Hiri Agendaren Zuzendaritzak 2023ko apirilean Plan Orokorraren hasierako onespenaren dokumentuari egindako txostenean adierazten den bezala.

c) EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPS.

Proposatutako bizitegi-garapenak Oria ibaiaren VI. mailako eremu garatuetan daude, 600 km²-tik gorako arro-azalerarekin. Oriaren arroko gainerako ibai eta errekei dagokienez, Txankaerreka, 0 mailakoa eta 1 eta 10 km² arteko arro-azalerakoa, Aizperro garapenak eragingo lioke, eta garapen berriak egiteko potentziala duen eremuua da. Arro-maila horietarako zehaztutako atzerapenak honako hauek dira:

	Eremu garatuak		Garapen berrietaurako potentziala duten eremuak	
Arroaren maila	Mugaketa-lerro edo itsasertz definituarekin	Mugaketa-lerro zehatzik gabe	Eraikuntzaren atzerapena	Urbanizazioaren atzerapena
VI 600 Km ² <C	15 m	30 m	35 m	20 (25) m
0 1<C<10 Km ²	10 m	12 m	12 m	2 (4) m

Hala ere, LPSaren F.3.3 apartatuan adierazitakoaren arabera, hiri-bilbe finkatuaren barruan egiten diren jarduketetan, plangintzak eraikin berria egitea ahalbidetzen duen kasuetan, haren atzerapenak bat etorri ahal izango dira lehendik dagoen eraikuntzarekin, betiere Uren Legean ezarritako bide-zortasuneko eremuua errespetatzen bada (eremu jakin batzuei eragin diezaikeen uholde-arriskutik eratorritako mugak alde batera utzita).

Araudi partikularreko hirigintza-fitxetan eta antolamendu xehatuko planoetan ez dira zehaztu dauden ibilgwei dagozkien atzerapenak. Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren araudian ezarritako atzerapenak aurreikusitako jarduketa guztiarako definitu beharko dira, baita lurzoru urbanizaezinerako ere. Era berean, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan jaso beharko da.

Garapen jakin batzuei eragiten dien uholde-arriskuari dagokionez, proposamenen balorazioa Uraren Euskal Agentziak egin beharreko txostenari lotzen zaio.

d) Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LPS.

Indarrean dagoen Itsasertzaren Lurralde Plan Sektorialak Babes Berezi Zorrotz gisa jasotzen du itsasertzeko eremu osoa, babes berezi bateragarriko eremu batzuekin, bai eta itsasertzeko eremuan berreskuratu beharreko eremu degradatuak ere. Plan Orokorrak landa-eremu batzuk eta mugaketa bat ezartzen ditu, koherenteak direnak LPSak definitutako kategorien izendapenarekin eta mugaketarekin. Erabileren erregulazioari dagokionez, hirigintza-araudi orokorrak LPSak ezarritako araubidera jotzen du.

e) Hezeguneen Babesteko LPS.

Hezeguneak Babesteko LPSak II. taldeko Oriaren itsasadarreko hezegunea (A1G4) mugatzen du, eta Montondoko ibarra, Torretxoko hareatza eta marearteko lohiak Ingurumen Hobekuntza, Ekosistemak Hobetzeko Eremu gisa kategorizatzen ditu. Erribera eta Marrotako eremuak Balio Estrategiko Handiko landa-eremuan hartzen ditu barne, eta Motondoko ibarra, berriz, Ingurumen Kobekuntzako eremuan. Torretxoko hareatzari dagokionez, hondartzetako eta itsasertzeko landa-eremuan sartu da, eta marearteko lohiak ez dira kontuan hartu Plan Orokorrak definitutako landa-eremuetan. Araudiari dagokionez, ingurumen-hobekuntzako eremuan, Plan Orokorrak Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LPSko erabilera-araubidera jotzen du, baina ez da kontuan hartzen Hezeguneen LPSko araudia. Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LPSak ez ditu arautzen Motondo eta Marrotako ibarrak, Torretxoko hareatza edo marearteko lohiak, ez baitaude beren antolamendu-eremuaren barruan.

Lurralde-plan sektorialeko antolamendu arauen 17. Artikuluak, zehaztapenen eta xedapenen izaerari buruzkoa, II. taldeko hezeguneetako lurzoru urbanizaezinetarako ezartzen du zuzenean aplikatzen dela LPSan jasotako araudia, zeina loteslea baita udalaren hirigintza-plangintzarako.

f) Nekazaritza eta Basozaintzako LPS.

Plan Orokorrak Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa-eremurako (Balio Estrategiko Handia) zehaztutako zonakatzea bat dator Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan kategoria horretarako ezarritako mugaketarekin.

Plan Orokorreko erabileren erregulazioari dagokionez, LPSko erabileren araubidera jotzen da, eta, oro har, bat dator haren zehaztapenekin. Hala ere, Balio Estrategiko Handiko eremuaren erabilera-araubidearen alderdi batzuk argitu behar dira, hain zuzen ere, txosten honetako LAGetara egokitzeari buruzko atalean adierazitakoak; izan ere, Plan Orokorrak erabilera onargarrien araubide bat ezartzen du, eta hori ez dator bat LPSarekin, zeinak erabilera debekatutzat (3a) jotzen baititu. Espedientea nekazaritzaren arloan eskumena duen foru-sailari helarazi zaio, balora dezan.

g) Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPS

Mugikortasun alternatiboari dagokionez, Plan Orokorrak Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSko Donostia-Mutriku 2 ibilbidea jasotzen du, baita tokiko sarea osatuko luketen oinezkoentzako eta txirrindularientzako bideen beste proposamen batzuk ere. Planaren aurreikuspenek bizikleta-bideen oinarrizko foru-sarea jasotzen dute, eta sare hori tokiko sarearekin osatzen dute, Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokituz. Hala ere, II.1 Zonakatze globala (lurzoru urbanizaezina) planoak ez du argi eta garbi identifikatzen ibilbide hori sistema orokor gisa.

VIII.2. OINARRIZKO EKIPAMENDU ETA AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.

Ekipamenduen eta Oinarrizko Azpiegituren Sistema Orokorei dagokienez, plangintza berrian jasotako proposamenak, funtsean, lehendik dauden zuzkidurak finkatzeari eta udalak hautemandako premietatik sortzen diren handitze-aurreikuspenei buruzkoak dira, eta, beraz, oro har, ez da ikusten lurralte-eskalagatik baloratu behar diren ekipamenduetan eraginik izango denik.

VIII.3. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

Memorian, espazio libreen sistema orokoren estandarrak betetzen direla deskribatzen eta justifikatzen da, 2021ean 6.107 biztanle izan zirela kontuan hartuta (EUSTAT). Horri 30.535 m²-ko gutxieneko estandarra dagokio (5 m² biztanleko).

Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako irizpideak kontuan hartuta, bizitegi eraikigarritasunaren gehikuntzako 25 m² (s) bakoitzeko biztanle bat aplikatu behar da. Araudi partikularrean eremu bakoitzerako definitutako eraikigarritasunaren arabera, antolatutako eraikigarritasunaren gehikuntza 48.801 m²s-koa da; beraz, ELSOren erreserba handitzeko eskakizuna 9.760 m²-koa izango litzateke (48.801x5/25). Ondorioz, plangintzan jaso beharreko gutxieneko zuzkidura 40.295 m²-koa izango litzateke (30.535 + 9.760).

Plan Orokorrak Hiri Espazio Libreen Sistema Orokoren 62.113 m²-ko erreserba egiten du guztira, kontuan hartu gabe Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikokoak direnak (beste 14.343 m²) eta Igeldoko piknikunean mugatutako landa-parkea (9.403 m²). Zenbatu beharreko erreserba 8,2 m² inguruko estandarra da biztanle bakoitzeko, eta, beraz, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako estandarra betetzen dela bermatzen da.

Bestalde, hiri-lurzorurako, lurzoru urbanizagarrirako eta lurzoru urbanizaezinerako definitutako espazio libreen sistema orokoren sarea tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko da, LAGen Aplikazio Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatu beharko da balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko. Ildo horretan, azpiegitura berdearen baldintzatzale gainjarrien planoan tokiko azpiegitura berde gisa sartu behar dira.

VIII.4. LURRALDE-EREDUAREN BALORAZIOA ETA BIZITEGI-ERABILERARAKO ETA JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAREN KUANTIFIKAZIOA

a) Lurralde-eredua

Proposatutako lurralde-ereduak indarrean dagoen plangintzan jada sailkatutako lurzoruak finkatzen ditu, eta industria-lurzoru zaharkituen jarduera ekonomikoen erabilera bizitegi-erabilerara aldatzea planteatzen du.

Bizitegi-ereduak bizitegi-kuantifikazioko zifra mugatu bat planteatzen du, etxebizitza kopuru doituen hazkunde-aurreikuspenekin, zeinak ez baitute agortzen LAGetako eta LPPko aurreikuspena udalerrirako.

Jarduera ekonomikoetarako lurzorua okupatzeko ereduak Ortaika eta Botaleku eremuak finkatzen ditu, eta Aizperroko jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarria sailkatzea proposatzen da, indarrean dagoen plangintzan jada sailkatuta zegoena.

Ekipamenduen Sistema Orokorreai dagokienez, Plan Orokorrak lehendik dauden ekipamenduak handitzea planteatzen du, hala nola Hondartzako eskola-ekipamendua eta Hilerria. Halaber, Erribera eremuan lurzoru urbanizaezina okupatzea aurreikusten da, dagoen ekipamendua handitzeko.

b) Bizitegi-kuantifikazioa.

Plan Orokorean aurrekusitako bizitegi-ahalmena indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (2019ko uztailaren 30ean onartuak) ezarritako irizpideen eta kalkulu-metodologiaren arabera baloratu behar da. Horien arabera, Orioren gehieneko ahalmena, plangintzan aurreikusi beharrekoa, 1.500 etxebizitzakoa da.

Plan Orokor berriak 532 etxebizitzako bizitegi-gehikuntza ahalbidetzen du, jarduketa integratuetan, jarduketa isolatuetan eta zuzkidura-jarduketetan antolatzen diren etxebizitzak barne. Aurrekusitako 532 etxebizitzetik 252 hiri-lurzoru finkatugabean egindako jarduketa integratua bakarrari dagozkie. Plan Orokorrak proposatutako kuantifikazioak zifra mugatu bat ematen du, LAGek baimendutako gehieneko kuantifikazioarekiko marjina handiari eutsiz, eta, beraz, alderdi hori positibotzat jotzen da.

c) Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako erreserba.

Orioko udalerria Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako erreserben eraginpean dago, 3.000 biztanletik gora dituelako. HAPoren araudi partikulararen arabera, bizitegi-eraikigarritasuna 48.801 m^2 sabai (s) handituko da guztira jarduketa integratuetan, isolatuetan eta hiri-lurzoru finkatugabean. Babes publikoko etxebizitzetarako eraikigarritasuna 14.981 m^2 (s) da guztira. Guztira babes sozialeko 99 etxebizitza eta prezio tasatuko 64 etxebizitza aurreikusten dira, aurrekusitako 532 etxebizitzetatik.

d) Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.

2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritakoaren arabera, nagusiki bizitegi-erabilera duen hiri-lurzoru finkatugabean, zuzkidura publikoek bestelako erabileretarako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoak $0,40$ eta $2,3\text{ m}^2$ (t) artekoa izan beharko du lurzoruaren m^2 bakoitzeko, udalerri honen kasuan.

Muga horiek dituen eremu bakarra 12. Dike eremu da, jarduketa integratu gisa definituta dagoelako. Eremuaren azalera eta aurrekusitako irabazizko eraikigarritasuna kontuan hartuta, eremuaren eraikigarritasuna $1,35\text{ m}^2/\text{s/m}^2$ da; beraz, bete egiten ditu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako eraikigarritasun-mugak.

e) Lurralde-eredua eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa

Planak jarduera ekonomikoetarako lurzorua okupatzeko, Ortzaika eta Botaleku eremuak finkatzea eta Aizperro lurzoru urbanizagarria sailkatzea planteatzen duen eredu proposatzen du

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioari dagokionez, Plan Orokorrak 9,69 ha-ko azalera bideratzen du industria-erabilerara eta hirugarren sektoreko erabilerara, eta 36.000 m²s-ko eraikigarritasuna aurreikusten du Aizperron eta 8.000 m²s ingurukoa Botalekun. Horrek esan nahi du murritzu egingo dela jarduera ekonomikoetarako lurzoru gisa kalifikatutako azalera, indarrean dagoen plangintzarekin alderatuta.

Jarduera Ekonomikoen LPSak hazkunde ertaineko udalerri gisa kategorizatzen du udalerri hori, eta lehendik dauden eremuak finkatzea proposatzen du, hazkunde-eragiketa garrantzitsurik edo ezarpen beririk planteatu gabe. LPSak 10 eta 25 ha bitarteko eskualde-industrialdea aurreikusten du Zarautz inguruan, eta, horretarako, alternatiben kokapen- eta bideragarritasun-azterlanak proposatzen dira Aian, Getarian, Orion eta Zarautzen. Udalerrri horietan, indarrean dagoen plangintzak 40 ha lurzoru huts ditu, Udalplan 2024ren datuen arabera, Plan Orokorrak Oriorako dituen erreserbak kontuan hartu gabe. 40 ha huts horietatik, 12,6 ha Zarauzko lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeei dagozkie, eta beste 10 ha Aiako lurzoru urbanizagarri okupatu gabeei.

Urola Kostako LPPari dagokionez, dokumentuak udalerria bizitegi-erabileretan, bigarren bizitegietan eta hondartzarekin, kirol-portuarekin eta aisiaaldiarekin lotutako hirugarren sektoreko erabileretan espezializatza planteatzen du. Especializazio hori dela eta, LPPk ez du proposatzen industria-lurzoruak antolatzea, eta lehendik dauden lurzoru batzuk hustea planteatzen du.

Aizperroko eremua indarrean dagoen HAPOn jasota zegoen arren, ez dator bat indarrean dagoen LPPn definitutako lurralde-ereduarekin; izan ere, ez du inolako hirigintza-garapenik aurreikusten ingurune horretan, eta ez du jarraitutasunik udalerriko hiri-bilbearekin.

Beraz, uste da Aizperro eremuko jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarriaren proposamena, Plan Orokorean jasotakoa, ez datorrela bat Urola Kostako LPPko eta Jarduera Ekonomikoen LPSko lurralde-ereduarekin.

IX. ONDORIOAK

Aurreko kontuan hartuta, honako gogoeta hauek egiten dira Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren espedienteari buruz, Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralde-antolamenduko tresnetara, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean adierazitako alderdietara egokitzeari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskuinei dagokienez:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1 a EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

- Antolamendu-kategoriek gainjarritako sistema orokoren erregulazioa argitu beharko da, eta, hala badagokio, lehentasuna emango zaio sistema orokorraren kalifikazioari lurzoru

urbanizazinaren kategoriekiko. Sistema orokor horietan erabileren antolamendua eta erregulazioa ezarri ahal izango da, kasu bakoitzean dagokion lurzoru urbanizazinaren bokazioarekin bateragarria den zonifikazioa eta erregulazioa jasoko dituena.

- Txanka eremuan dauden harrobien kategorizazioa argitu behar da, bai ingurumen-hobekuntza gisa, araudiak adierazten duen bezala, bai kalifikazio orokorreko planoan adierazitako landa-eremuetan.
- Onura publikokotzat eta interes sozialekotzat jotzen diren jarduerak interes publikokotzat deklaratu beharko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluaren arabera.
- Erabilera onargarriren eta debekatuen araubidea argitu beharko da, Plan Orokorrak ezarritako erabilera onargarriren erregulazio osagarrian kontraesanak saihestuz, eta Iurralde-plangintzako tresnekin bat etorri beharko dute.
- Ustiapenari lotu gabeko bizitegi-erabilera isolatua erabilera desegokitzat jo beharko da antolamendu-kategoria guztietan; hala ere, HAPOk bere zehaztapenak arautu beharko ditu, bereziki birgaitzeari dagokionez, erabileren jarraitutasuna bermatzeko, hala badagokio, ordezteko aukerarik gabe.
- Baserrien erregimena arautu beharko da, finkatzeari, berreraikitzeari eta banatzeari dagokienez, edo erreferentziazko araudia aipatzea.
- Azpiegiturei dagokienez, A eta B motako izaera linealeko azpiegituren izendapena zuzendu beharko da, LAGen Aplikazio Arauen II. eranskineko 2.c.4 atalean ezarritako izendapenera egokituz.
- LAGen arabera definitu eta arautu beharko dira hirigintza-araudian definitu gabeko erabilera, edo, halakorik ezean, erabilera horiek erregulatzeko erreferentziazko araudira berariaz jo beharko da: Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hazkundeak, Lehendik dauden guneetan oinarritutako hazkundeak eta Instalazio arriskutsuak.
- Baldintzataile gainjarriei dagokienez, uste da baldintzataile-multzoen izenak, EAEko udal-plangintza osoaren eta LAGen arteko koherentzia terminologikorantz aurrera egiteko, LAGek ezarritakora egokitu beharko liratekeela; Arrisku Naturalen eta Klima Aldaketaren Baldintzataileak eta Azpiegitura Berdearen Baldintzataileak. Eta beste baldintzataile batzuk ezarri ahal izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez hedatutakoak.
- Espazio libreen sistema orokoren sarea azpiegitura berdearen baldintzataile gainjarrien planoan sartu beharko da, tokiko azpiegitura berde gisa.

1 b Urola Kostako Lurralde Plan Partzialera egokitzea

- Bizitegi-kuantifikazioaren zifraren aldeko balorazioa egin da, LPPko 1.000ko gehiengoa baino txikiagoa delako.
- Aizperroko lurzoru urbanizagarriaren aukako txostena egin da, ez datorrelako bat LPPko Iurralde-ereduarekin.

1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialera egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- Eragindako antolamendu-eremu guztiei dagozkien atzerapenak jaso beharko dira. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.
- Uholde-arriskuari dagokionez, expedientea URARI helarazi zaio, balora dezan.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea.

- Dagozkien landa-eremuetan Oriako itsasadarreko II. taldeko hezegunerako ezarritako kategorizazioa jaso behar da.
- Dagozkion landa-eremuen erregulazioa igorri behar da Hezeguneen LPSk ezarritako erabilera-araubidera.

1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

- Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostena egin da.
- Erabileren erregulazioari dagokionez, LAGetara egokitzeari buruzko ondorioetako 1a apartatuan ezarritakoaren arabera egokitu beharko da.

1g Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ezin zaio eragozpenik jarri Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSera egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez, ezin zaio eragozpenik jarri espedienteari.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- Espedientearen aldeko txostena egin da Espazio Libreen Sistema Orokorraren kuantifikazioari dagokionez.
- Hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizazinerako definitutako espazio libreen sistema orokorren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, espazioen jarraitutasuna bermatuz, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzale gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

4.- BIZTEGI-ASENTAMENDUAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a Kuantifikazioa eta bizitegi-eredua

Plan Orokorean jasotako proposamenetik ateratzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioaren eta lurralte-ereduaren aldeko txostena egin da, uste baita planteatutako 532 etxebizitza berrien edukiera bat datorrela Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako irizpideak aplikatzetik ateratzen denarekin.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredua

Jarduera ekonomikoetarako 17. Aizperro sektorea antolatzeko proposamenaren aukako txostena egin da, ez baitator bat Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzorua Sortzeko Lurralde Plan Sektorialean eta Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialean ezarritako lurralte-ereduarekin.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

**GIPUZKOAKO LURRALDE ANTOLAMENDUKO ARLO-ARDURADUNA /RESPONSABLE DE ÁREA DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GIPUZKOA**

Fdo.: M. Estibaliz MARTIN ZABALA: Izpta.

**LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA PLANEAMENDURAKO ZERBITZUAREN ARDURADUNA/ EL
RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO**

Fdo.: Jon ASUA ABERASTURI : Izpta.



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ORIO

Espediente: 3HI-024/25-P03

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztu zaion expediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako expedientea AZERTTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorean 2025eko martxoaren 3an sartu zena, bai eta honako txosten hau (k) ere (k):

- 3HI-024/25-P03 txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Eusko Jaurlitzako Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzaren txostena.
- Eusko Jaurlitzako Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostena.
- URA Uraren Euskal Agentziaren txostena.
- Eusko Jaurlitzako Kultura Ondarearen, Jabetza Intelectualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritzaren txostena.

Plan General de Ordenación Urbana
ORIO

Expediente: 3HI-024/25-P03

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 3 de marzo de 2025, así como el/los siguiente/s informe/s:

- Informe técnico 3HI-024/25-P03 elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe de la Dirección de Agricultura y Ganadería del Gobierno Vasco.
- Informe de la Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Informe de la Agencia Vasca del Agua, URA.
- Informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco.



- Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketako Zuzendaritzaren txostena.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I.- Usurbileko "Hiri Antolamenduko Plan Orokorra" espedientearen Lurralde Eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzorua eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, txostenaren izaera luteslea duten termino hauetan:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1^a EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

- Antolamendu-kategoriek gainjarritako sistema orokoren erregulazioa argitu beharko da, eta, hala badagokio, lehentasuna emango zaio sistema orokorraren kalifikazioari lurzorua urbanizazinaren kategorien aldean. Kasu horretan, sistema orokor horietan erabileren antolamendua eta erregulazioa ezarri ahal izango da, lurzorua urbanizazinaren bokazioarekin bateragarria den zonakatzea eta erregulazioa jasoko dituena.
- Txanka eremuan dauden harrobien zonakatzea argitu behar da, bai araudiak adierazten duen ingurumen-hobekuntza gisa, bai kalifikazio orokorreko planoan adierazitako landa-eremuetan.

- Informe de la Dirección de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Valorar el Modelo Territorial el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Usurbil, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- Se deberá de clarificar la regulación de los sistemas generales superpuestos con las categorías de ordenación, dándose prioridad, en su caso, a la calificación de sistema general respecto a las categorías de suelo no urbanizable, y podrá establecerse en este caso, una ordenación y regulación de usos en dichos sistemas generales que recoja una zonificación y regulación compatible con la vocación del suelo no urbanizable.
- Debe aclararse la zonificación de las canteras existentes en la zona de Txanka, bien como mejora ambiental como señala la normativa, o bien en las zonas rurales correspondientes indicadas en el plano de

calificación global.

- c) Onura publikotzat eta interes sozialekotzat jotzen diren jarduerak interes publikotzat jo beharko dira, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28.5 artikuluaren arabera.
- d) Erabilera onargarrien eta debekatuen araubidea argitu beharko da, Plan Orokorrak ezarritako erabilera onargarrien erregulazio osagarrian kontraesanik egon ez dadin eta lurralte-plangintzako tresnekin bat etor daitezen.
- e) Ustiapenari lotu gabeko bizitegi-erabilera isolatua erabilera desegokitzat jo beharko da antolamendu-kategoría guztieta; hala ere, HAPOk bere zehaztapenak arautu beharko ditu, bereziki birgaitzeari dagokionez, erabileraaren jarraitutasuna bermatzeko, hala badagokio, ordezteko aukerarik gabe.
- f) Baserrien erregimena arautu beharko da, berreraikuntzari eta zatiketari dagokienez,edo erreferentziako araudia aipatu beharko da.
- g) Azpiegituren erabilerei dagokienez, A motako eta B motako azpiegitura linealen izendapena zuzendu beharko da, LAAak aplikatzeko arauen II. eranskinetako 2.c.4 idatz-zatian ezarritako izendapenera egokituz.
- h) LAGen arabera definitu eta arautu beharko dira hirigintza-araudian definitu gabeko erabilera,edo, halakorik ezean, erabilera horiek erregulatzeko erreferentziazko araudira berariaz jo beharko da.
- i) Baldintzatzale gainjarriei dagokienez, uste da baldintzatzale-multzoen izenak, EAEko udal-plangintza osoaren eta LAGen arteko koherentzia terminologikorantz aurrera egiteko, LAGek ezarritakora egokituz beharko liratekeela; Arrisku Naturalen eta Klima Aldaketaren Baldintzatzaleak eta Azpiegitura Berdearen Baldintzatzaleak. Eta beste baldintzatzale batzuk ezarri ahal
- c) Las actividades consideradas de Utilidad Pública e Interés Social, deberán ser declaradas de Interés Público conforme al artículo 28.5 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- d) Deberá aclararse el régimen de usos admisibles y prohibidos, evitando contradicciones en la regulación complementaria de usos admisibles establecida por el Plan General y debiendo ser acordes a los instrumentos de planificación territorial.
- e) Deberá señalarse el uso residencial aislado no vinculado a explotación como uso disconforme en todas las categorías de ordenación; si bien, el PGOU deberá regular sus determinaciones, especialmente en materia de rehabilitación, para garantizar, en su caso, la continuidad del uso sin contemplar la posibilidad de sustitución.
- f) Deberá regularse el régimen de los caseríos en cuanto a su consolidación, reconstrucción y división, o hacer referencia a la normativa correspondiente.
- g) En cuanto a los usos de infraestructuras, deberá corregirse la denominación de las infraestructuras de carácter lineal tipo A y tipo B, adaptándose a la denominación establecida en el apartado 2.c.4 del Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT.
- h) Deberán definirse y regularse de acuerdo con las DOT los usos no definidos en la normativa urbanística o, en su defecto, hacer remisión expresa para la regulación de éstos a la normativa de referencia.
- i) En relación con los Condicionantes Superpuestos, la denominación de las agrupaciones de condicionantes, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que deberían de adecuarse a la establecida por las DOT; Condicionantes de Riesgos Naturales y Cambio Climático y

izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez hedatutakoak.

Condicionantes de Infraestructura Verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.

j) Espazio libreen sistema orokoren sarea azpiegitura berdearen baldintzatzale gainjarrien planoan sartu beharko da, tokiko azpiegitura berde gisa.

j) Deberá incluirse la red de sistemas generales de espacios libres en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

1b Urola Kostako Lurralde Plan Partzialera egokitzea

a) Biztegi-kuantifikazioaren zifren aldeko balorazioa egin da, LPPko 1.000ko gehiengoa baino txikiagoa delako.

b) Aizperroko lurzoru urbanizagarriaren aukako txostena egin da, ez datorrelako bat LPPko lurralte-ereduarekin.

1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

a) Dagozkion erretiroak jaso beharko dira ukituta dauden antolamendu-eremu guzietan. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

a) Dagozkien landa-eremuetan Oriako itsasadarrako II. taldeko hezegunerako ezarritako kategorizazioa jaso behar da.

b) Dagozkion landa-eremuen erregulazioa igorri behar da Hezeguneen LPSk ezarritako erabilera-araubidera.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Urola Kosta

a) Se valora favorablemente la cifra de cuantificación residencial por ser menor que el máximo de 1.000 viviendas definido en el PTP.

b) Se informa desfavorablemente el suelo urbanizable de Aizperro por no ser acorde con el modelo territorial del PTP.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan, esta delimitación deberá recogerse también en la documentación gráfica correspondiente.

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

a) Se debe recoger en las zonas rurales correspondientes la categorización establecida para el humedal del grupo II, Ría del Oria.

b) Se debe remitir la regulación de las zonas rurales correspondientes al régimen de usos establecido por el PTS de Zonas Húmedas.

1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

- a) Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko expedientearen aldeko txostena egin da.
- b) Erabileren erregulazioari dagokionez, LAGetara egokitzeari buruzko ondorioetako 1a apartatuan ezarritakoaren arabera egokitu beharko da.

1f Gipuzkoako Biziaketa Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Biziaketa Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- a) Aldeko txostena eman zaio expedienteari, espacio libreen sistema orokorra kuantifikatzeari dagokionez.
- b) Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrirako nahiz lurzoru urbanizaezinerako definitutako espacio libreen sistema orokoren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

- a) Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.
- b) En cuanto a la regulación de usos, deberá adaptarse conforme a lo establecido en el apartado 1a de las conclusiones relativo a la adaptación a las DOT.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- a) Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación de Sistema General de Espacios Libres.
- b) En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS4a Cuantificación y modelo residencial

Aldeko txostena egin da Plan Orokorean jasotako proposamenetik ondorioztatzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioari eta lurralde-ereduari buruz, uste baita planteatutako 715 etxebizitza berriren edukiera bat datorrela Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako irizpideak aplikatzetik ondorioztatzen denarekin

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredu

Jarduera ekonomikoetarako Aizperro 17. sektorea antolatzeko proposamenaren aurkako txostena egin da, ez baitator bat Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Urola Kostako Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean ezarritako lurralde-ereduarekin.

B.- Natura-ondarearen eta klima-aldaketaren arloan

Natura Ondare eta Klima Aldaketara Egokitzeko Zuzendaritzaren txostenean adierazitako ikusita, txostenean jasotako gogoetetara jotzen da:

- Hirigintza-eremuari dagokionez, 10. Hondartza, ipar-ekialdeko muturrean, Orioko Dunetako urmaelarekin bat dator, Hezeguneen LAParen inventarioan sartuta dagoena (GG14 kodea) eta hegoaldeko igelaren (*Hyla meridionalis*) interes bereziko eremuaren zati dena, espeziearen Kudeaketa Planaren arabera.

Eremuaren zonakatze xehatuak, HAPOren III.1 planoaren arabera, urmaelaren ingurunea hartzen du espazio libre gisa. Beharrezkoa da 10. eremuko hirigintza-fitxa egokitzea. Hondartza, urmaelaren presentzia jasotzea eta haren inguruko babes-neurriak zehazteko, hegoaldeko igelaren iraupena bermatzeko.

- Lurzoru urbanizaezinaren antolamenduari eta bertan mugatutako eremu berriei dagokienez:

Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 532 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

Se informa desfavorablemente la propuesta de ordenación del sector 17 Aizperro destinado a actividades económicas, por no ser acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Urola Kosta.

B.- En materia de Patrimonio Natural y Cambio Climático

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Patrimonio Natural y adaptación al Cambio Climático, se remite a las consideraciones contenidas en el mismo:

- En relación con el ámbito urbanístico 10. Hondartza, el mismo coincide en su extremo nororiental con la charca de las Dunas de Orio, incluida en el inventario del PTS de Zonas Húmedas (código GG14) y que forma parte del área de interés especial de la ranita meridional (*Hyla meridionalis*), de acuerdo con el Plan de Gestión de la especie.

La zonificación pormenorizada del ámbito, de acuerdo con el plano III.1 del PGOU, incluye el entorno de la charca como espacio libre. Resulta preciso adaptar la ficha urbanística del ámbito 10. Hondartza para recoger la presencia de la charca y concretar las medidas de protección en torno a la misma que garanticen la pervivencia de la ranita meridional.

- En relación con la ordenación del SNU y los nuevos ámbitos delimitados en el mismo:

- Hezeguneen LAPeko III. taldean sartutako hezeguneei dagokienez, horien mugaketa jaso beharko da.
- LAGen azpiegitura berdean dauden Mendizorrotz errekei dagokienez, HAPOk bere memorian adierazten badu ere CS.2 baldintzatzaila (Planaren kontserbazio bereziko eremuak) eragiten diela, VI.1 planoak (HAPoren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak) ez dirudi alderdi hori jasotzen duenik.
- Lurzoru urbanizaezinean eremu berriak mugatzeari dagokionez – horien artean, natura-ondarearen babesari dagokionez, Usurbilgo udalerriaren mugakide den 18.5 Sarikola eremua nabarmentzen da –, uste da Hezeguneen LAPean sartutako eremuen babesia berariaz jaso behar dela eremuko hirigintza-araudi partikularrean.
- En relación con los arroyos de Mendizorrotz, integrados en la Infraestructura Verde de las DOT, si bien el PGOU señala en su Memoria que están afectados por el condicionante CS.2 Áreas de conservación especial del Plan, el plano VI.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística del PGOU no parece recoger este extremo.
- En relación con la delimitación de nuevos ámbitos en el SNU, de entre los que en relación con la protección del patrimonio natural destaca el ámbito 18.5 Sarikola colindante con el municipio de Usurbil, se considera que la protección de las zonas incluidas en el PTS de Zonas Húmedas deben recogerse expresamente en la normativa urbanística particular del ámbito.

C.- Uren arloan:

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egitea proposatzen da, honako baldintza lotesle hauetan:

- Garrantzi handiagoko hirigintza-garapen berriei (Dike, Arocena eta Aizperro) drainatze jasangarriko hiri-sistemen instalazioa sustatu beharko dute (zoladura iragazkorren erabilera, ekaitz-tanke edo - gailuak, etab.). Adierazpen hori dagozkion hirigintza-fitxetan jaso beharko da.

D.- Kultura-ondarearen arloan

Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritzaren txostenean adierazitakoa ikusita, "Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onesprenaren" aldeko txostena egitea proposatzen da, 50. katalogoko elementuaren babes-erregimenaren doikuntzari buruzko ohar loteslekin. Orioko (Arozana) zeramika berriaren fabrika/nabea:

- Bigarren paragrafoan:

Respecto a los humedales incluidos en el grupo III, del PTS de Zonas Húmedas, se deberá recoger su delimitación.

- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente con las siguientes condiciones vinculantes:

- Los nuevos desarrollos urbanísticos de mayor envergadura (Dike, Arocena y Aizperro) deberán promover la instalación de sistemas urbanos de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.), indicación que deberá recogerse en las fichas urbanísticas correspondientes.

D.- En materia de Patrimonio Cultural

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad intelectual y Depósito legal, se propone informar favorablemente la "Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Orio" con las observaciones vinculantes referidas al ajuste del régimen de protección del elemento del Catálogo 50. Fábrica/Nave Nueva Cerámica de Orio (Arocena):

- En el apartado segundo:

"Testuinguru horretan, Orioko Zeramika Berriko Fabrika/Nabea (Arozena) aipatutako dekretuetan ezarritako babes ertaineko erregimenari lotuta dago. Babes-araubide horrek 15 metroko babes-ingurunea ezartzen du, eta ondasunari berari eta inguruko espazioei eragiten die. Euskal Kultura Ondareari buruzko Legean ezarritakoaren arabera, ingurune hori ondasunaren zati bat da, eta ondasunaren paisaia-, hiri- eta arkitektura-testuinguruari eusteko ezartzen da.

- Hirugarren paragrafoan:

"Obrak kostaldeei buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko dira. Itsas-lehorreko jabari publikoan, bide-zortasuneko eremuan, babes-zortasuneko eremuan edo eragin-eremuan dauden kultura-intereseko ondasunei araubide horretatik erorritako neurriak aplikatuko zaizkie, lege horretan jasotakoena aurretik, hirugarren xedapen iragankorrenaren 3. zatiko 3. paragrafoan aurreikusitakoari kalterik egin gabe.

"13.1 azpieremurako planean aurreikusitako ekipamendu-erabilera txertatzea, kultura-ondasunaren kontserbazioa eta balioa bermatzeko, eta hirigintza-eremu osoko urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak baimentzea" 13. Arozena "izendatuta dagoen kultura-ondasunaren babes-ingurunean garatzen badira, edo zuzenean edo zeharka eragiten badute, Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena beharko da dagozkion hirigintzalizentziak eman aurretik. Aurretiazko baimenaren izapidean, GFAk, hala badagokio, beharrezkotzat jotzen den xehetasun-azterketa eskatu ahal izango du."

E.- Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolamenduaren arloan

Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketa Zuzendaritzak "Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari" buruz egindako txostenean adierazitakoa ikusita,

Esan behar da behin-behinean onartutako HAPOaren dokumentutan jasotako proposamen

"En este contexto, la Fábrica/Nave de Nueva Cerámica de Orio (Arocena) queda sujeta al régimen de protección media establecido en los referidos Decretos, régimen de protección que establece un entorno de protección de 15 metros, que afecta al propio bien y a los espacios circundantes. Conforme con lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, ese entorno tiene carácter de parte integrante del bien, y se establece con el objeto de mantener el contexto paisajístico, urbano y arquitectónico en que se integra el bien.

- En el apartado tercero:

"Las obras deberán adecuarse a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Costas. A los bienes declarados de interés cultural que se encuentren situados en el dominio público marítimo-terrestre, la zona de servidumbre de tránsito, de servidumbre de protección o de influencia se les aplicarán las medidas derivadas de dicho régimen con preferencia a las contenidas en esa Ley, sin perjuicio de lo previsto en su disposición transitoria tercera partida 3-3^a.

"La inserción del uso equipamental previsto en el plan para el Subámbito 13.1, destinado a garantizar la conservación y puesta en valor del bien cultural, así como la autorización de los proyectos de obras de urbanización y de edificación de todo el ámbito urbanístico "13. Arocena" que se desarrollen sobre el entorno de protección del bien cultural declarado, o que lo afecten directa o indirectamente, queda sujeta a la autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa de manera previa a la concesión de las licencias urbanísticas correspondientes. En el trámite de autorización previa, la DFG podrá solicitar, en su caso, el estudio de detalle que se considere necesario."

E.- En materia de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa

A la vista de lo señalado en el informe de la Dirección de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa al "Plan General de Ordenación Urbana de Orio",

Es preciso señalar que algunas de las propuestas y/o determinaciones incluidas dentro del

eta/edo zehaztapen batzuk, hainbat arrazoiengatik ez dato zela guztiz bat indarrean dagoen araudian/legerian ezarritakoarekin, eta, beraz, berriro aztertu beharko dira plana behin betiko onartu aurretik. Antolamendu proposamen eta -zehaztapen horiek honako hauek izango lirateke:

HE 17. Aizperro

Zehaztu behar da proposamen hori ez datorrela bat, argi eta garbi, indarrean dauden LAGei atxikitako lurrealde-ereduarekin, eta ez Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu Funtzionalaren LPPEan ezarritako ereduarekin ere.

Lurzoru urbanizaezinean mugatutako hirigintza-eremuak

Adierazi behar da proposamen horietako batzuk ez dato zela guztiz bat indarrean dagoen lurzoru mota horretarako hirigintza-legeriak ezarritakoarekin. Beraz, berriz aztertu beharko dira

18.3 San Martín HE

Honako hau adierazi behar da 2/2006 Legearen 28.5 artikuluaren arabera, Arau Partikular horretan jasotako jarduerak (Asador San Martín eta haren instalazioak) ez dituela betetzen onura publikoko eta gizarte-intereseko jardueratzat hartzeko behar diren baldintzak. Beraz, Foru Aldundi honek halakotzat jotzeko ez dago aukerarik.

Horrez gain, adierazi behar da area horretan gaur egun dagoen bizitegi-eraikinean bigarren etxebizitza bat gaitu ahal izateko, nolana hi ere, Hirigintza Arau Orokoren 42. Artikuluan oro har lurzoru urbanizaezinean dauden nekazaritza-ustiarenari lotuta ez dauden etxebizitza guztieta rako ezartzen diren zehaztapenak bete beharko direla.

18.4 Katxina HE

Adierazi behar da landa-turismoaren erabilera izan ezik (Turismoari buruzko uztailaren 28ko 13/2016 Legean eta beste araudi batzuetan araututa daudenak), azaldutako gainerako erabilerek indarrean dagoen hirigintza-legerian

documento de PGOU aprobado provisionalmente no resultan, por distintos motivos, del todo acordes a lo establecido en la normativa/legislación vigente, lo que obligará a su reconsideración previa a la aprobación definitiva del plan. Dichas propuestas y determinaciones de ordenación serían las siguientes:

AU 17. Aizperro

La propuesta entra en desacuerdo manifiesto con el modelo territorial inherente a las vigentes DOT, como con el propio modelo establecido en el vigente PTP del Área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta).

Ámbitos urbanísticos delimitados en suelo no urbanizable

Algunas de las propuestas específicas para estos ámbitos no se ajustan en su totalidad a lo establecido en la vigente legislación urbanística para esta clase de suelo, por lo que deberán ser reconsideradas.

AU 18.3 San Martín

Cabe indicar que una actividad como la recogida en la Norma Particular (Asador San Martín y sus instalaciones) no reúne las condiciones necesarias para su consideración como una actividad de utilidad pública e interés social, susceptible de declaración como tal por esta Diputación Foral.

Cabe asimismo indicar que la posibilidad de habilitar una segunda vivienda en el edificio residencial actualmente existente en el área habrá de quedar en cualquier caso condicionada al cumplimiento de las determinaciones que con carácter general se establecen en el artículo 42 de las Normas Urbanísticas Generales para todas las viviendas no vinculadas a explotación agraria existentes en suelo no urbanizable

AU 18.4 Katxina

Cabe señalar que salvo el uso de agroturismo (regulado en la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, y otras normativas), el resto de los usos explicitados exceden lo posibilitado en la vigente

baimendutako gainditzen dutela. Beraz, arau partikular honetatik kendu beharko dira.

18.5 Sarikola HE

Zalantzan jarri behar da horietako erabilera batzuk (hirugarren sektorekoak bulegoko erabileren modalitantean, teknologikoak eta parekagarriak, eta industrialak, 1 eta 2 kategoriakoak, baldin eta aurreko hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileren osagarriak badira), kasu honetan ere indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako esparrua gainditzen dutela uste delako.

Hirigintza Arau Orokorrak

23. artikutula. Eraikunta-, urbanizazio- eta partzelazio-baldintza orokorrak (Lurzorua urbanizaezinaren araubidea)

- artikulu honetan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotuta ez dauden bizitegi-eraikinak eraisteko eta ordezteko baimenari egiten zaien aipamen orokorra 2/2006 Legearen 31. Artikuluuan aurreikusitakora zehaztu/mugatu beharko litzateke.
- ustiategi hori iraungi eta ezabatu ondoren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako etxebizitzak finkatzeari buruzko aipamena, ordeztu/formulatu egin beharko litzateke, hala badagokio, 2/2006 Legearen 31. Artikuluak ezartzen duenaren arabera.

44. artikulua. Onura publikoko eta interes sozialeko erabilera, eraikinak eta instalazioak.

- Lurzorua urbanizaezineko gune zoologikoen baimena ez da interes publikoko deklarazioaren baldintzaean geratu behar, baliabide naturalen zentzuzko erabilera lotutako erabilera dela uste delako (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30eko, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena; 13).

Ondorioz, 4.E epigrafean ezarritako edukia ere kendu egin beharko da artikulu honetatik.

legislación urbanística, por lo que deberán ser eliminados de la presente Norma Particular.

AU 18.5 Sarikola

Cabe poner en duda el encaje de ciertos usos (terciarios en su modalidad de usos de oficina, tecnológicos y asimilables, e industriales de categorías 1^a y 2^a, siempre que resulten complementarios de los anteriores usos terciarios y de equipamiento), por entender, en este caso también, que superan el marco establecido en la vigente legislación urbanística.

Normas Urbanísticas Generales

Artículo 23. Condiciones generales de edificación, urbanización y parcelación (Régimen del Suelo No Urbanizable)

- La referencia genérica que en este artículo se hace a la autorización derribo y sustitución de edificios residenciales existentes no vinculados a explotación agropecuaria debe quedar matizada/limitada a lo previsto en el art. 31 de la Ley 2/2006.
- La referencia a la consolidación de viviendas vinculadas a explotación agropecuaria una vez extinguida y eliminada dicha explotación, debe quedar sustituida/formulada, en su caso, en los términos recogidos en el art. 31 de la Ley 2/2006.

Artículo 44. Usos, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social

- Se considera que la autorización de los núcleos zoológicos en suelo no urbanizable no debe quedar condicionada a la declaración de interés público, por entender que constituye un uso vinculado a la utilización racional de los recursos naturales (art. 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

En consecuencia, el contenido establecido en el epígrafe 4.E deberá también ser eliminado de este artículo.

- 1.A.b) epigrafean jasotako hirugarren sektoreko erabilerak 44. Artikulu honetan araututakoetatik kanpo geratu beharko dira.
- Gauza bera esan behar da onura publikoko eta interes sozialeko jardueren ezarpena arautzean zehaztutako erabilerei buruz, bai lehendik dauden eraikinetan, bai baimendu beharreko berrietan. Zehazki, 44. Artikuluan soberan daude, merenderoei, jatetxeei, sagardotegiei, eta, azken batean, aurrekoekin pareka daitekeen beste edozein ostalaritza-jarduerari buruzko aipamenak.
- Los usos terciarios recogidos en el epígrafe 1.A.b) deberán quedar fuera de los regulados en este artículo 44.
- Lo mismo cabe señalar de los usos referidos a la hora de regular la implantación de actividades de utilidad pública e interés social, bien sea en edificaciones existentes, bien en las nuevas a autorizar. En concreto, sobran las referencias en este artículo 44 a merenderos, restaurantes, sidrerías, y en definitiva, a cualquier otra actividad hostelera asimilable a las anteriores.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial