

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL ÁREA DE  
ACTUACIÓN URBANÍSTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ DEL  
MUNICIPIO DE OIARTZUN**



**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (REVISADO)**

OCTUBRE de 2022

PROMOTOR: VILLA CANDIDA S.L.

REDACTOR:

**ASTAZALDI**   
arkitekturaestudioa



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA  
A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ DEL MUNICIPIO DE OIARTZUN  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (REVISADO)**

**Octubre de 2022**

**DOCUMENTO Nº1. MEMORIA**

**DOCUMENTO Nº2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**

**DOCUMENTO Nº3. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

**DOCUMENTO Nº4. ESTUDIO ECONÓMICO**

**DOCUMENTO Nº5. PLANOS**

**DOCUMENTO ANEXO I. DOCUMENTO ESTRATÉGICO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**



## DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

### ÍNDICE

<b>0. DATOS GENERALES</b>	<b>7</b>
<b>1. INFORMACIÓN</b>	<b>7</b>
1.1 Antecedentes.	7
1.2 Carácter, objeto y finalidad del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU).	8
1.3 Iniciativa de formulación del PEOU.	9
1.4 Conveniencia y oportunidad del PEOU y su tramitación.	9
1.5 Marco general de elaboración del PEOU.	11
a. Marco legal de referencia.	11
b. Régimen urbanístico vigente en el Área de Actuación Urbanística.	12
1.6 Ámbito territorial y material del PEOU.	15
1.7 Objeto del Documento de Aprobación Inicial. Tramitación y contenido.	15
1.8 El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y los documentos e informes de las administraciones públicas afectadas.	18
1.9 Objeto del Documento de Aprobación Inicial Revisado.	23
<b>DOCUMENTOS ANEXOS I. INFORMES AL DOCUMENTO DE AVANCE</b>	<b>27</b>
Anexo nº1: Oficio e Informe municipal sobre las afecciones del nuevo trazado ferroviario al planeamiento vigente en el ámbito de ordenación.	
Anexo nº2: P.G.O.U. 2015. Ficha urbanística del A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ.	
Anexo nº3: Informe de URA. AGENCIA VASCA DEL AGUA de 5 de agosto de 2013.	
Anexo nº4: Informe de la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 11 de agosto de 2011.	
Anexo nº5: Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. Documentos e informes emitidos por las Administraciones afectadas.	
Anexo nº6: Informe complementario de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-URA de 20 de enero de 2022.	
<b>DOCUMENTOS ANEXOS II. INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL (10/05/2022)</b>	<b>89</b>
Anexo nº7: Notificación del Ayuntamiento, de la aprobación inicial de 10 de mayo de 2022.	
Anexo nº8: Informe del Departamento de infraestructuras viarias. DFG	
Anexo nº9: Informe del Dpto. de desarrollo económico, sostenibilidad y medio ambiente. GV	
Anexo nº10: Informe del Departamento de cultura y política lingüística. GV	
Anexo nº11: Informe de URA. Agencia vasca del agua. GV	
Anexo nº12: Informe del Departamento de cultura, cooperación, juventud y deportes. DFG	
Anexo nº13: Informe de la Dirección de patrimonio y urbanismo de ADIF	

<b>2. ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN</b>	<b>123</b>
2.1 Delimitación del ámbito.	123
2.2 Características naturales del territorio.	123
2.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes en el ámbito.	125
2.4 Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.	130
<b>3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b>	<b>132</b>
3.1 Criterios y objetivos generales del PEOU.	132
3.2 Ordenación propuesta. Descripción y justificación.	134
a. Descripción de la propuesta de ordenación.	134
b. Conexión funcional con las áreas colindantes.	136
3.3 Ordenación pormenorizada.	142
a. Descripción de la ordenación pormenorizada.	143
b. Justificación del cumplimiento de la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012.	148
c. Justificación del cumplimiento de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).	149
d. Justificación del cumplimiento del P.T.S. de creación pública de suelo para AA.EE. y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004, de 21 de diciembre).	151
e. Justificación del cumplimiento de la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.	151
f. Delimitación de actuaciones integradas.	153
g. Edificabilidad pormenorizada.	153
h. Definición de usos compatibles.	154
i. Coeficientes de ponderación.	158
j. Perfil, ocupación, altura, alineaciones y rasantes.	158
k. Criterios para la redacción de los Estudios de Detalle.	160
l. Parcelación.	162
<b>DOCUMENTOS ANEXOS III.</b>	<b>163</b>

Cumplimiento de la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas.

Certificado del Ayuntamiento de Oiartzun sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento en el área para acoger los nuevos desarrollos.

## DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

### 0. DATOS GENERALES.

El Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del Área de Actuación Urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ es promovido por la sociedad VILLA CÁNDIDA, S.L., con CIF: B20802013, y domicilio en Avenida Infanta Beatriz, 14 (20008) de Donostia-San Sebastián.

El PEOU es redactado por ASTAZALDI ARK S.L.P., inscrito en el registro de sociedades de de la Delegación de Gipuzkoa del C.O.A.V.N. con el nº 950.543, CIF: B75010280 y domicilio en *Astigarragako bidea 2, 5. ezkerre, 3B lokala* de Oiartzun (20180).

Los técnicos responsables de su redacción son los siguientes:

Hektor Espin Larreta, Arquitecto colegiado nº 421.960 de la Delegación de Gipuzkoa del C.O.A.V.N. y DNI: 35772755G; y

Eñaut Muñoa Artola, Arquitecto colegiado nº 420.727 de la Delegación de Gipuzkoa del C.O.A.V.N. y DNI: 44144591R.

### 1. INFORMACIÓN.

#### 1.1 Antecedentes:

El Pleno del Ayuntamiento de Oiartzun, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015, aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) del municipio, así como la evaluación ambiental estratégica del mismo, y dicho acuerdo fue publicado en el BOG de 12 de mayo de 2015 (nº 87).

El citado P.G.O.U. delimita el Área de Actuación Urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, consolidando así las determinaciones del planeamiento general anterior y del Estudio de Detalle definitivamente aprobado en 2012, y establece tanto la ordenación estructural como pormenorizada del mismo.

Sin embargo, la reciente aprobación provisional del *“Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo”* (BOE 22 de junio de 2020) introduce un factor sobrevenido de primer orden en el planeamiento municipal, y obliga a modificar la vigente ordenación pormenorizada del ámbito para su adaptación a las nuevas circunstancias descritas.

## **1.2 Carácter, objeto y finalidad del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU):**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículo 70 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo), el Plan Especial de Ordenación Urbana *“tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El PEOU podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”*.

Según el artículo 56 de la citada Ley, *“la ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones:*

- a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.*
- b) La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.*
- c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.*
- d) En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada.*
- e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.*
- f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.*
- g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.*
- h) La fijación de alineaciones y rasantes.*
- i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.*



- j) *Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.*
- k) *La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.*
- l) *Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.*

Además, *“el planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales”.*

Elaborado en ese contexto, y cumpliendo el mandato legal, el objeto de este Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general y establecer las bases para el desarrollo urbanístico del ámbito A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, con la finalidad de integrar en el planeamiento las determinaciones del *“Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo”* en lo que respecta al citado ámbito.

### **1.3 Iniciativa de formulación del PEOU:**

Este Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta a iniciativa de la sociedad VILLA CÁNDIDA, S.L., con CIF: B20802013, y domicilio en Avenida Infanta Beatriz, 14 (20008) de Donostia-San Sebastián, en calidad de propietaria mayoritaria de los terrenos que conforman la actuación integrada.

Dicha iniciativa se adecúa a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 97 y 95 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en la medida en que la referida mercantil reúne las condiciones establecidas en el mismo para proceder a la promoción de dicho Plan Especial.

### **1.4 Conveniencia y oportunidad del PEOU y su tramitación:**

De conformidad con lo expuesto anteriormente, la formulación de este Plan Especial de Ordenación Urbana resulta imprescindible, ya que su ámbito de ordenación se encuentra actualmente afectado por las previsiones del recientemente aprobado *“Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo”* (ver Anexo nº1. Oficio e Informe municipal).

Así, el trazado de la nueva red ferroviaria hace inviable el desarrollo urbanístico previsto en el ámbito, tal y como se concibe actualmente, y obliga a modificar la vigente ordenación pormenorizada del Plan General y su adaptación a las nuevas circunstancias.

De acuerdo con ello, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana deberá tramitarse según las determinaciones de la Ley 2/2006, artículos 95, 96 y 97.

En ese sentido, adquiere relevancia el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística, que en su artículo 6 establece que ***“deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, los planes de ordenación territorial y de ordenación urbanística, sus revisiones y modificaciones, en los términos previstos en la normativa vigente en materia de evaluación ambiental. Será el órgano ambiental del Gobierno Vasco o, en su caso, de la Diputación Foral correspondiente conforme a sus competencias respectivas, quien establezca en los términos previstos en la citada normativa, si el plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada”***.

No obstante, la normativa en materia de evaluación ambiental estratégica (EAE) se encuentra recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, establece dos procedimientos de EAE, el ordinario y el simplificado.

Se ha podido comprobar que el presente Plan Especial de Ordenación Urbana no afecta ni directa ni indirectamente a espacios de la Red Natura 2000, en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ni a otros espacios sometidos a algún régimen de protección ambiental.

Sin embargo, se entiende que el Plan Especial establece el marco para la futura autorización del proyecto de urbanización de una zona de actividades económicas, con una superficie igual o superior a 1 hectárea, que se sitúa en parte en zona ambientalmente sensible (dominio público hidráulico), y que se enmarca por tanto en el *Grupo E7.b.- Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas residenciales y comerciales fuera de áreas urbanizadas que ocupen una superficie igual o mayor a una hectárea* del Anexo II.E de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Como consecuencia, teniendo en cuenta que el futuro proyecto de urbanización estará sometido a evaluación de impacto ambiental, se considera que el Plan Especial de Ordenación Urbana del área A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ cumple los requisitos para estar sometido al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica.

### **1.5 Marco general de elaboración del PEOU:**

#### a) Marco legal de referencia

El Plan Especial de Ordenación Urbana se elabora en el marco legal y normativo conformado, básicamente y entre otras, por las disposiciones siguientes:

- Disposiciones aprobadas por la administración del Estado:
  - R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
  - Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).
  - R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  
- Disposiciones vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
  - D. 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.
  - Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
  - D. 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos.
  - D. 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.
  - Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la CAV.
  - Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
  
- Planes y Programas jerárquicamente superiores:
  - Directrices de Ordenación territorial de la CAPV (DOT).

- Plan Territorial Parcial de la Red Ferroviaria de la CAPV.
- Plan Territorial Parcial de Creación Pública de Suelo para AA.EE. y Equipamientos Comerciales.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021).
- Plan de Gestión del Riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021).
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Plan Territorial Parcial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

Así mismo, también han de ser objeto de la debida consideración los distintos planes urbanísticos a los que se hace referencia en el siguiente apartado, en la medida en que también configuran y/o condicionan el marco general de referencia de este Plan Especial.

#### b) Régimen urbanístico vigente en el Área de Actuación Urbanística

El régimen urbanístico vigente en el ámbito de ordenación es el establecido por el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) del municipio de Oiartzun, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2015 (BOG 12/05/2015, nº 87). El Plan General vigente tiene rango de planeamiento general o estructural, así como de planeamiento de desarrollo o pormenorizado, al consolidar las determinaciones del Estudio de Detalle definitivamente aprobado en sesión plenaria de 25 de abril de 2012 (BOG 14/06/2012).

Algunas de las previsiones más relevantes que configuran dicho régimen urbanístico, tanto estructural como pormenorizado, son las siguientes (*ver Anexo nº2. P.G.O.U. Ficha urbanística*):

##### *A. Delimitación y situación actual.*

*El A.I.U. LIN-8 corresponde a la nueva configuración que se ha conferido al mismo área del anterior planeamiento general, y posterior Modificación del Planeamiento clasificada en los mismos como un suelo urbano de ejecución directa y calificada como zona de usos terciarios.*

*La zona cuenta con posibilidad de disponer de acceso viario, tanto desde la GI-636, como desde la zona de Alzola (Lanbarren) a través del antiguo paso de la GI-636 bajo el ferrocarril, actualmente liberado.*

##### *B. Propuesta de ordenación urbanística.*

*Se contempla en el Plan General la consolidación de la edificación industrial y terciaria según la ordenación establecida en el estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 25/04/2012 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 14/06/2012).*

*C. Normativa urbanística general.*

*Superficie A.I.U. LIN-8: 19.548 m<sup>2</sup>.*

*Clasificación: Suelo urbano no consolidado.*

*Estructura general y zonificación global:*

- Cauces fluviales (S.G.). Preservación de regata: 798 m<sup>2</sup>.*
- Zonas verdes urbanas. (S.G.): 5.050 m<sup>2</sup>.*
- Centro de actividades económicas y terciarias: 13.700 m<sup>2</sup>.*

*Zonificación acústica:*

*Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.*

*Edificabilidad:*

- Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>*
- Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>*
- Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup> te.*

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

- Desarrollo de una nueva zona de implantación de edificación para actividades económicas terciarias, según el estudio de detalle aprobado.*
- El vial de servicio paralelo a la GI-636 se configurará como un elemento público.*

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

- Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.*

*Los elementos colindantes del vial y bidegorri paralelos a la GI-636, el cauce fluvial y las márgenes verdes, se adscribirán a la red de sistemas generales públicos, con una superficie total de 5.848 m<sup>2</sup>, que aproximadamente suponen 798 m<sup>2</sup> de cauce fluvial y 5.050 m<sup>2</sup> de zona verde en los márgenes.*

- Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.*
- Condiciones de parcelación: Parcela única.*
- Edificabilidad y características de la edificación:*

*Se establecen los siguientes parámetros generales de edificabilidad:*

- Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>.*
- Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>.*
- El índice de ocupación edificatoria, según la Ley 2/2006, asciende a  $4.500 \text{ m}^2 / 13.700 \text{ m}^2 = 0,32$ .*
- Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup>.*

*Urbanización y dotaciones:*

— *Construcción del vial público de acceso desde la GI-636 hasta la zona de Alzola, incluido un itinerario peatonal y para bicicletas y una dotación mínima de 30 plazas de aparcamiento público.*

— *Recuperación naturalística del cauce fluvial y cesión de las zonas verdes colindantes.*

— *Previsión en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de aparcamiento de 40 plazas.*

#### *F. Condicionantes ambientales.*

*El AIU LIN-8 corresponde con un ámbito que actualmente presenta un alto grado de antropización por su proximidad al polígono Makarrastegi y la presión ejercida por la GI-636. El ámbito está siendo desarrollado actualmente por lo que la presencia de valores naturales es prácticamente inexistente.*

*Por el ámbito transcurre una regata la cual determina en gran medida los factores ambientales del ámbito. Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.*

*En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.*

*Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad.*

*Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños.*

*Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito.*

*Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.*

Procede resaltar la mención que la ficha urbanística realiza del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y al RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, normativas ambas de rango territorial y, por tanto, de obligado cumplimiento para el desarrollo urbanístico que nos ocupa.

## **1.6 Ámbito territorial y material del PEOU:**

El ámbito objeto de este P.E.O.U. es el conformado por la totalidad del Área de Actuación Urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun. A esos efectos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ese conjunto territorial conforma un Ámbito de Actuación Integrada, y su superficie es de 19.548 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano 1.02-INFORMACION GENERAL. Topográfico. Delimitación del ámbito de ordenación. Parcelario actual del DOCUMENTO Nº5. PLANOS.

Complementariamente, la configuración de este ámbito de actuación integrada de conformidad con los criterios expuestos, ha de ser considerada sin perjuicio de las particularidades asociadas al carácter computable o no de los terrenos aportados al proyecto reparcelatorio a formular en la o las unidad(es) de ejecución, a los efectos de la distribución de la edificabilidad urbanística proyectada.

## **1.7 Objeto del Documento de Aprobación Inicial. Tramitación y contenido:**

Ya se ha establecido la necesidad de someter el presente PEOU al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental Estratégica, que viene regulado por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi. En ese sentido, el artículo 18 de la Ley 21/2013 establece:

*Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico (...).*

Así, con fecha 7 de abril de 2021 se dio entrada en el Ayuntamiento de Oiartzun al Documento de Inicio del PEOU, así como al Documento Inicial Estratégico (DIE) de evaluación ambiental (Registro de entrada: A/21-01866), solicitando el inicio de su tramitación. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento adoptó, con fecha 8 de junio de 2021, el siguiente Acuerdo:

- 1. Iniciar la tramitación del Plan Especial presentado por VILLA CANDIDA S.L. para el desarrollo del área LIN 8 Arkotz.*
- 2. Realizar una CONSULTA PÚBLICA PREVIA, según el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

3. *Solicitar el DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, según el artículo 18.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
4. *Dar cuenta de la resolución del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de abril de 2021, que afecta a la propiedad del suelo de la zona LIN 8 Arkotz. El primer punto del acuerdo es traspasar al Ayuntamiento de Oiartzun la titularidad del tramo abandonado de la antigua carretera N-1, situado en paralelo a la carretera GI-636, que une los polígonos LAN-1 Lanbarren y LIN-8 Arkotz por el paso inferior del ferrocarril. En virtud de la presente Resolución deberán modificarse los planos 2.04 y 1.02 del PEOU.*

Transcurrido el plazo de consulta pública previa sin la presentación de sugerencia alguna, se recibió con fecha 14 de septiembre de 2021 el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico emitido por el Departamento de desarrollo económico, sostenibilidad y medio ambiente, junto con los documentos e informes de las administraciones públicas afectadas, recabados en la fase de consultas que se relacionan a continuación:

- ADIF (28/07/2021)
- Euskal Trenbide Sarea ETS (5/08/2021)
- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático (20/08/2021)
- URA Agencia Vasca del Agua (7/10/2021)

El citado Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, así como los documentos e informes referidos se adjuntan como Anexo nº5 y serán objeto del debido análisis en apartados posteriores de esta Memoria.

Por lo tanto, el contenido de este Plan Especial de Ordenación Urbana se adecúa a lo establecido por la legislación vigente en la materia (art. 69 de la Ley 2/2006), e incluye las previsiones necesarias para la consecución de los objetivos propios del mismo. Con ese fin, establece las determinaciones que definen la ordenación urbanística pormenorizada correspondientes al Área de Actuación Urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ del P.G.O.U., según establece el art. 56 de la Ley 2/2006. Dichas determinaciones vienen contenidas en los siguientes documentos:

- Documento Nº1. Memoria.
- Documento Nº2. Estudio de directrices de organización y gestión.
- Documento Nº3. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
- Documento Nº4. Estudio económico.
- Documento Nº5. Planos.



El *Documento N°1. Memoria* recogerá toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describirá el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

En el *Documento N°2. Estudio de directrices de organización y gestión* se establecen las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada previstas en el presente Plan Especial, sin perjuicio de las determinaciones que a tal efecto pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

El *Documento N°3. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general* constituye el documento en el que se fijan normativamente, junto con los planos de ordenación, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del Plan Especial, en los aspectos de aprovechamiento, gestión, ejecución, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

El *Documento N°4. Estudio económico* contiene, por un lado, un *Estudio de viabilidad económico-financiera* del desarrollo previsto y de la ejecución del mismo, incluida la valoración económica de las cargas de urbanización resultantes, y por otro, una *Memoria de sostenibilidad económica* cuyo objetivo es dar una visión general de las cargas económicas que deberán ser soportadas por las Administraciones Públicas, por su responsabilidad en la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes de la ordenación.

Por último, en el *Documento N°5. Planos* se reflejan las previsiones gráficas, tanto de información como de propuesta, propias de un proyecto como éste, complementarias de las incluidas en los documentos anteriores.

Mediante dichos documentos se cumple lo establecido por el artículo 14 del PGOU, que dice así:

*Artículo 14. Planes Especiales de Ordenación Urbana (P.E.O.U.).*

*1. Criterios de Ordenación.*

*Los P.E.O.U. darán cumplimiento a los criterios, objetivos y demás extremos especificados en la normativa urbanística particular correspondiente y al conjunto de determinaciones generales y particulares contenidas en los diferentes documentos del Plan General.*

## 2. Contenido.

*Además del contenido propio de esta figura de planeamiento según lo previsto en la legislación sobre suelo y urbanismo así como de las determinaciones específicas que se exijan en cada caso, los P.E.O.U definirán pormenorizadamente el aprovechamiento de los distintos ámbitos de actuación que propongan.*

*Asimismo establecerán:*

- Definición detallada de usos en las distintas plantas edificables y en el suelo libre.*
- Esquemas y ordenanzas de tratamientos de fachadas y cubiertas incluidos los porches y plantas bajas.*
- Tratamiento detallado de los espacios públicos con indicación de soluciones de pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.*

## 3. Requisitos documentales.

*Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a escala adecuada sobre un levantamiento taquimétrico y parcelario actualizado de la totalidad de su ámbito de ordenación. En estos planos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).*

### **1.8 El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico y los documentos e informes de las administraciones públicas afectadas:**

La Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente emitió con fecha 1 de septiembre de 2021 el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, el cual establece los siguientes “principios de desarrollo sostenible que deberán regir el PEOU”:

- a) Utilizar racional e intensivamente el suelo y priorizar la utilización intensiva de suelos ya artificializados, preservando de la urbanización el suelo de alto valor agrológico y natural.*
- b) Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.*
- c) Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible.*
- d) Preservar y mejorar los hábitats y las especies, el medio natural y la conectividad ecológica.*

- e) *Detener la pérdida de la diversidad biológica, restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.*
- f) *Conservar y mejorar los paisajes y el patrimonio cultural.*
- g) *Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso.*
- h) *Fomentar el uso sostenible de recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales.*
- i) *Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.*
- j) *Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y a contaminación lumínica.*
- k) *Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.*
- l) *Minimizar los riesgos naturales.*
- m) *Mejorar la gestión del suelo contaminado, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.*

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico realiza además un “breve análisis ambiental de las respuestas a las consultas realizadas” a las administraciones públicas afectadas, que puede resumirse así:

Organismo	Ámbito	Condicionantes
ADIF	Afección ferrocarril	Corregir el plano 2.06 del Documento de Inicio del PEOU para recoger las determinaciones referentes a las limitaciones de uso y aprovechamiento del terreno en las diferentes zonas de afección de la infraestructura ferroviaria, e identificar adecuadamente las zonas de afección del ferrocarril.
	Ruido	La legislación de referencia para las infraestructuras ferroviarias de competencia estatal es el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático	Movimientos de tierras	Realizar una previsión inicial del volumen de tierras excedentes esperado, apuntando pautas para su gestión.
	Ejecución de rellenos	Incluir los emplazamientos posibles en la evaluación ambiental a trámite.
	Medidas correctoras	Incluir en el EsAE la realización de plantaciones de refuerzo en las riberas de la regata Arkotzerreka y en el resto de espacios libres y zonas verdes del AIU.  Definir estas revegetaciones con el mayor nivel de detalle posible, aportando como mínimo unas pautas básicas para su desarrollo que contemplen el uso de especies autóctonas, la realización de mantenimientos, etc.

		Realizar una propuesta exhaustiva de medidas de erradicación y control de flora alóctona invasora.
	Identificar de forma expresa las medidas adoptadas en la normativa urbanística como vinculantes para el desarrollo del PEOU, de modo que se garantice su adopción.	
<b>ETS Euskal Trenbide Sarea</b>	Ordenación y calificación del Dominio Público Ferroviario	No pueden ser ordenados mediante planes de ámbito municipal, al tratarse de infraestructuras supramunicipales. La calificación sólo puede producirse tras la aprobación del Estudio Informativo.
	Ley 38/2015 del Sector Ferroviario	El PEOU no refleja las limitaciones de uso que imponen las líneas ferroviarias existentes.
	Aspectos ambientales	No se indica la existencia de Mapas Estratégicos de Ruido en las líneas de ADIF o ETS.  No se plantea estudio relacionado con la transmisión de vibraciones
<b>URA. Agencia Vasca del Agua</b>	PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV	En coherencia con lo recogido en el informe emitido el 5 de agosto de 2013 por esta Agencia en relación con el "Proyecto del estudio de detalle del área AIU LIN-8 Arkotz" (ref URA.: IU-G-2012-0008), es necesario que el edificio b.2 cumpla con los retiros establecidos en el apartado F.3 del PTS.
	Inundabilidad	En toda la zona inundable, no podrán ser autorizados rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
	Plan Hidrológico	El proyecto de urbanización deberá introducir sistemas de drenaje sostenible con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos.
	Tramitación urbanística	Adjuntar a la documentación la cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos generadas por los desarrollos propuestos.  Incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes

El Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) cumplirá en su conjunto los condicionantes del Documento de Alcance y de los informes de las administraciones públicas afectadas. Sin embargo, en relación a los informes de ETS y URA debemos puntualizar algunos aspectos.

En primer lugar, cierto es que el PEOU no tiene entre sus competencias la de calificar el suelo como Dominio Público Ferroviario, y que dicha calificación definitiva sólo puede producirse una vez aprobado el Estudio Informativo. Tampoco tiene el Plan Especial capacidad para calificar globalmente el suelo y, por tanto, establecer los Sistemas Generales en el mismo.

Ahora bien, como ya se ha expuesto anteriormente, el objeto último y fundamental de este Plan Especial es, precisamente, la adaptación de la ordenación pormenorizada del ámbito A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ a las determinaciones del “*Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo*”.

Es decir, el documento pretende, dentro de sus competencias, adaptar la ordenación pormenorizada del ámbito a una ordenación global sobrevenida, establecida precisamente por una disposición de rango supramunicipal y, por tanto, de obligado cumplimiento. Y será responsabilidad del Ayuntamiento de Oiartzun, en su caso, modificar o revisar el planeamiento general del municipio para integrar en el mismo los efectos de la nueva infraestructura proyectada que afecta, por otra parte, a numerosos ámbitos de intervención urbanística. No sólo al que nos ocupa.

Además, se trata en este caso de una infraestructura de competencia estatal, y corresponde por tanto a dicha administración la aprobación del citado *Estudio Informativo*, no a ETS. Dicho esto, resulta sumamente llamativo que ADIF, *Administrador de Infraestructuras Ferroviarias* de ámbito estatal, y por tanto de la nueva red ferroviaria de alta velocidad, no haya opuesto objeción alguna a la tramitación del presente documento.

Por otra parte, el plano 2.03 del Documento de Inicio (Avance) sí refleja el límite de la zona de dominio público y el límite de la zona de protección de las líneas ferroviarias existentes, tal y como se recogen en el planeamiento vigente. Sin embargo, el plano 2.06 del Documento de Inicio refleja la arista exterior de explanación, el límite de la zona de dominio público, el límite de la zona de protección y el límite de edificación derivados de la nueva infraestructura ferroviaria, así como la banda de reserva de previsible ocupación de la misma.

Estas nuevas alineaciones superan ampliamente a las de las líneas ferroviarias existentes, constituyen la razón de ser de este Plan Especial, y las limitaciones de uso que se derivan de ellas se integrarán en la ordenación y en la normativa urbanística del ámbito con carácter vinculante.

Por último, tanto el estudio acústico como el de vibraciones formarán parte del Estudio Ambiental Estratégico que acompañará a este Documento de Aprobación Inicial del PEOU, tal y como establece la normativa vigente.

En segundo lugar, y en relación al informe emitido ahora por URA. *Agencia vasca del agua*, debemos recordar el informe previo emitido con fecha de 5 de agosto de 2013 durante la tramitación del Estudio de Detalle de 2012, el cual tuvo entrada en el Ayto. de Oiartzun con fecha de 2 de septiembre de 2013 (ver *Anexo nº3. Informe URA 2013*), y que textualmente dice:

Por todo lo cual, se informa favorablemente el Estudio de Detalle del área A.I.U. LIN-8 ARKOTZ, en el término municipal de Oiartzun (Gipuzkoa), debiéndose observar los siguientes condicionantes de carácter vinculante:

- Establecer una banda no inferior a 5 m. de anchura en ambos lados del cauce donde se conservará la topografía original sin ningún tipo de alteración y donde se potenciará la vegetación existente, por lo que el vial de servicio paralelo a la carretera GI-636 que se define en el estudio de detalle deberá de ser modificado en el proyecto, de manera que se respete intacta la zona de servidumbre de 5 m. con la vegetación de ribera existente en buenas condiciones;
- El nuevo puente debe mantener, si es posible, un resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero de un metro o mayor respecto a la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno (cota 18,31 m.s.n.m.); en cualquier caso, en el punto central del puente este resguardo será como mínimo igual al 2,5% de la anchura del puente;
- El promotor de las obras deberá solicitar la autorización de las mismas acompañando el proyecto que cumplimente los aspectos ya mencionados en este informe y de las derivadas de la actualización de la cartografía de inundabilidad URA.

Asimismo, se recomienda la eliminación de la pasarela que se encuentra en estado precario (ver punto 4.1) aguas abajo del ámbito objeto del estudio, y la recuperación de sus márgenes.

Por lo tanto, nada dice el informe de 2013 en sus condicionantes de carácter vinculante respecto al supuesto incumplimiento del PTS en relación al retiro mínimo de las edificaciones, más bien al contrario, lo informa favorablemente respecto a las alineaciones de las dos edificaciones establecidas por el Estudio de Detalle.

Es más, el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Ayto. de Oiartzun en sesión plenaria celebrada el día 25 de marzo de 2015 (BOG 12/05/2015, nº 87) delimitó el Área de Actuación Urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ y consolidó las determinaciones del vigente Estudio de Detalle definitivamente aprobado en 2012, estableciendo tanto la ordenación estructural como pormenorizada del mismo.

Y tampoco en esta ocasión URA enmendó el supuesto incumplimiento que pone ahora de relieve. Es decir, no es cierto que el actual y último informe de URA se manifieste “en coherencia” con el informe de agosto de 2013, más bien al contrario, incurre en una grave incoherencia introduciendo una importante modificación en la ordenación vigente y haciendo prácticamente inviable la edificación en la parcela b.2 del planeamiento.

Así las cosas, se ha presentado alegación respecto de este extremo concreto del informe de URA de 7 de octubre de 2021, alegación que, según informe complementario de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua de 20 de enero de 2022 (Anexo nº6), ha sido estimada.

Por lo tanto, el presente documento de Aprobación Inicial del Plan Especial mantendrá para la parcela b.2 de la ordenación las alineaciones previstas en el planeamiento vigente, es decir, en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oiartzun.

### 1.9 Objeto del Documento de Aprobación Inicial Revisado:

El Ayuntamiento de Oiartzun, mediante resolución de la Junta de Gobierno Local celebrada el día 10 de mayo de de 2022, aprobó inicialmente el “Plan Especial de Ordenación Urbana del área LIN-8 Akotz A.I.U.” (BOG nº 101 de 30 de mayo de 2022).

El informe del Ayuntamiento, previo a la aprobación inicial, expresaba ciertas dudas respecto a la conexión viaria del ámbito con la carretera GI-636, que deberán ser resueltas en última instancia por el Departamento de infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y establecía como condición que *“los coeficientes de ponderación propuestos en el documento y la cesión del 15% correspondiente al municipio deberán ser revisados en los documentos de gestión de la UAP y de la Reparcelación”*.

Por su parte, durante el correspondiente periodo de exposición pública (45 días) del documento no se ha presentado alegación alguna y, sin embargo, se han recabado los informes de las administraciones públicas que se exponen a continuación, en orden cronológico:

Organismo	Cód. entrada	Fecha entrada
Dpto de infraestructuras viarias. DFG	2022-3099	27/05/2022
Dpto de desarrollo económico, sostenibilidad y medio ambiente. GV	2022-3495	14/06/2022
Dirección de patrimonio y urbanismo. ADIF	*	17/06/2022
Dpto de cultura y política lingüística. GV	2022-3711	24/06/2022
URA. Agencia vasca del agua. GV	2022-3728	24/06/2022
Dpto de cultura, cooperación, juventud y deportes. DFG	2022-3772	28/06/2022

\*Fecha del informe; no consta fecha de entrada en el Ayto.

Siendo los citados informes en general de carácter positivo, expresan diversas objeciones de variada importancia que pasamos a exponer a continuación:

- El informe del Departamento de desarrollo económico, sostenibilidad y medio ambiente del Gobierno Vasco solicita que se integre ya en la evaluación ambiental del Plan Especial “el posible emplazamiento de los depósitos” del excedente de tierras previsto (23.000 m<sup>3</sup>) en el ámbito de intervención.

Según la información aportada por el promotor, se prevé el depósito de excedentes de los movimientos de tierra en el relleno de sobrantes en la zona de Perurena, situado en el emplazamiento Aldura gunea, s/n del barrio Zamalbide de Errenteria y gestionado por Excavaciones PERU SL, que cuenta con autorización emitida por el Ayuntamiento de Errenteria con fecha 24 de junio de 2016, para la ejecución de un relleno de tierras de 395.098,80 m<sup>3</sup>. En todo caso, el proyecto de urbanización deberá concretar el volumen final de estos materiales e identificar el emplazamiento donde se prevé realizar el depósito de los sobrantes de los movimientos de tierra.

- La Agencia Vasca del Agua URA informa desfavorablemente a la aprobación inicial del Plan Especial y solicita la subsanación de los siguientes aspectos:

- *Modificación del trazado del camino peatonal-bidegorri en la parte noroeste del ámbito, con el fin de cumplir el retiro mínimo de 5 m que debe de cumplir el trazado del bidegorri respecto del cauce.*

**El presente documento de aprobación inicial modifica ligeramente el trazado del camino peatonal-bidegorri y, por tanto, la calificación pormenorizada del ámbito, para cumplir el condicionante de la Agencia Vasca del Agua.**

- *Cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos generadas por los desarrollos propuestos.*

**Las nuevas demandas de recursos hídricos generadas por los desarrollos propuestos vienen ya cuantificadas en el Plan Especial aprobado inicialmente el 10 de mayo de de 2022, página 100 de la Memoria, y son las siguientes:**

**Abastecimiento: 780 m<sup>3</sup>/año.**

**Saneamiento: 0,65 l/s.**

- *Certificado del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento en el área para acoger los nuevos desarrollos.*

**Se adjunta certificado del Ayuntamiento de Oiartzun.**



- En informe de 17 de junio de 2022, firmado por D<sup>a</sup> María Mercedes Vallés Ruiz, Jefa de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Norte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), se solicita la revisión del Plan Especial aprobado inicialmente el 10 de mayo de de 2022 en los siguientes aspectos:

- *El apartado dedicado al marco legal de elaboración de la memoria del PEOU debe incluir la legislación sectorial ferroviaria vigente.*

**En el apartado correspondiente al marco legal se han incluido la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).**

- *Es necesario que el PEOU delimite correctamente la banda de reserva establecida por el “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el país Vasco tramo ASTIGARRAGA- OIARTZUN-LEZO”, aprobado provisionalmente según BOE de 22 de junio de 2020.*

**Se ha modificado la delimitación de la banda de reserva.**

- *Modificar la delimitación de las zonas de influencia del ferrocarril en los planos del PEOU, teniendo en cuenta que la banda de reserva del Estudio Informativo no está bien situada en el PEOU y que la línea límite de la edificación debe medirse desde la arista exterior de la plataforma.*

**Se ha modificado la delimitación de la banda de reserva y, consiguientemente, la delimitación de las zonas de influencia del ferrocarril, así como la línea límite de la edificación.**

- *La memoria y la cartografía del PEOU debería incluir un apartado dedicado a la delimitación de las zonas de influencia del ferrocarril y el cumplimiento de las limitaciones de uso establecidas en ellas por la LSF.*

**En el apartado 3.3 Ordenación pormenorizada del capítulo 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN de esta Memoria se ha incluido un nuevo epígrafe (c.) dedicado a la Justificación del cumplimiento de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).**

**Además, los planos 3.02 y 3.04 de este Plan Especial incluyen ahora nuevas categorías de ordenación pormenorizada y de dominio y usos del suelo, al objeto de delimitar la zona de dominio público ferroviario, la zona de protección y la línea límite de edificación.**

- *Con objeto de adecuar el PEOU al régimen específico del sistema ferroviario es necesario que las nuevas edificaciones se sitúen fuera de la línea límite de la edificación ferroviaria y los usos que se prevean en las zonas de dominio público y de protección ferroviarias sean de interés general y por lo tanto de uso público.*

**Se ha modificado la propuesta de ordenación de manera que las nuevas edificaciones se sitúan ahora fuera de la línea límite de la edificación ferroviaria.**

**Además, en las zonas de dominio público y de protección ferroviarias se prevén usos tales como zona verde, vial rodado y peatonal, y aparcamiento, usos todos ellos de carácter público e interés general.**

- *La parcela titularidad de ADIF incluida en el ámbito tiene la condición de bien demanial y por ello los usos que se establezcan en ella deben ser públicos.*

**Los usos previstos en la parcela de ADIF son públicos, como ya se preveía, por otra parte, en el Plan Especial aprobado inicialmente el 10 de mayo de de 2022.**

- *Deberá enviarse, de forma previa a su aprobación inicial, el contenido del PEOU a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que pueda emitir informe vinculante en lo relativo a materias de su competencia.*

**El Ayuntamiento de Oiartzun deberá tener en cuenta este requisito previamente a la aprobación inicial del Plan Especial.**

- *Tendrá que ser tenido en cuenta en el documento de evaluación ambiental estratégica del PEOU que la legislación de referencia para las infraestructuras ferroviarias de competencia estatal es el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*

**El documento de evaluación ambiental estratégica tendrá en cuenta esta condición.**

#### DOCUMENTOS ANEXOS I. INFORMES AL DOCUMENTO DE AVANCE

Anexo nº1: Oficio e Informe municipal sobre las afecciones del nuevo trazado ferroviario al planeamiento vigente en el ámbito de ordenación.

Anexo nº2: P.G.O.U. 2015. Ficha urbanística del A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ.

Anexo nº3: Informe de URA. AGENCIA VASCA DEL AGUA de 5 de agosto de 2013.

Anexo nº4: Informe de la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 11 de agosto de 2011.

Anexo nº5: Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico. Documentos e informes emitidos por las Administraciones afectadas.

Anexo nº6: Informe complementario de la Dirección de Planificación y Obras de la Agencia Vasca del Agua-URA de 20 de enero de 2022.



2020ko ekainaren 22ko Estatuko Aldizkari Ofizialean “Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide-sare berriaren informazio-azterlan osagarria. Zatia: Astigarraga-Lezo” dokumentuaren behin behineko onarpena eta jendaurreko 30 eguneko epea argitaratu da. Alegazio epea abuztuaren 4an amaitzen da.

## DOKUMENTUAREN LABURPENEA

Trazadurak tren-korridore berri bat zehazten du.

Azterketan 3 alternatiba lantzen dira: IPARRA, HEGOA ETA ERDIKOA.

Oiartzun udalerriri dagokionez HEGOA eta ERDIKOA bat egiten dute eta ondorioz, Oiartzunen 2 aukera aztertzen dira: HEGOA-ERDIKOA eta IPARRA.

Informazio-azterlan osagarriak ERDIKOA alternatibaren alde egiten du (guri dagokionez HEGOAERDIKOA litzatekeena).

Astigarraga-Lezo korridore berrian merkantziak bakarrik pasako dira eta bidaiariak egungo Madril- Hendaia linean jarraituko dute.

## AURREKARIAK

2006ko Eusko Jaurlaritza eta Fomento ministerioak abiadura handiko trena eraikitzeko lankidetzaz hitzarmena izenpetu zuten.

2011 AHT a Donostiako tren geltokira sartzeko helburuarekin Astigarraga-Irun linea konbentzionalean hirugarren erreia ezartzea erabaki zen. Ondorioz Astigarragan aurreikusten zen geltokia desagertzen da.

2014 iraila, “Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berriaren informazio-azterlan osagarria” idatzi zen. Jendaurrean jarri ondoren prozesua gelditu egin zen, berrikusten ari zen proiektua gauzatzeak kalte ugari eragiten zituelako. Dokumentuak egun IPARRA alternatiba deiturikoa zuen oinarri.

## DOKUMENTAZIOA

Argitaratu berri den agiria ondorengo estekan aurki dezakezue:

<https://www.mitma.es/ferrocarriles/estudios-en-tramite/estudios-y-proyectos-entramite/astigarraga-lezo>

Dagokion ondorioetarako jakinarazten zaizuna.

Oiartzun, 2020ko uztailaren 14a.  
IDAZKARIAK,

Digitalki sinatua:  
MARIA VICTORIA JOARISTI OLARIAGA  
2020/07/14 11:44:21

VILLA CANDIDA SL  
IÑAKI AGIRREAZKUENAGA  
C/ Infanta Beatriz, 14  
20008 Donostia/San Sebastián



2020ko ekainaren 22ko Estatuko Aldizkari Ofizialean “Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide-sare berriaren informazio-azterlan osagarria. Zatia: Astigarraga-Lezo” dokumentuaren behin behineko onarpena eta jendaurreko 30 eguneko epea argitaratu da.

### Lin 8 Arkotz eremua.

Oiartzungo Udal Osoak 2015eko martxoaren 25ean onartutako Oiartzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorrean zehazten den LIN 8 H.I.A.

LIN 8 H.I.A. aren fitxa urbanistikoa:

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ

##### A. Kokapena eta egungo egoera.

LIN-8 HIA aurreko planeamendu orokorreko eta bere aldatzeko plangintzako izen bereko areari emandako konfigurazio berriarekin bat dator. Planeamendu horretan, zuzenean egikaritzeko hiri-lurzoruz gisa sailkatuta eta hirugarren sektoreko erabileretarako zona gisa kalifikatuta dago.

Zonak badu aukera sarbidea egiteko, bai GI-636 errepidetik, bai Alzola (Lanbarren) ingurutik, trenbidearen azpian egun libre dagoen GI-636 errepidearen igarobide zaharraren bitartez.

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Plan Orokorrean industri eta hirugarren sektoreko eraikuntza sendartzen da, beti ere Oiartzungo udalbatzak 2012/04/25ean onarturiko (2012/06/14ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Xehetasun Azterketan jasolako antolamenduaren arabera.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

– Azalera A.I.U. LIN-8: 19.548 m<sup>2</sup>.

– Sailkapena: Hiri-lurzoruz finkatu gabea.

– Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra:

– Ibai-ibilguak (S.O.). Erreka zainketa: 798 m<sup>2</sup>.

– Hirigune berdeak (S.O.): 5.050 m<sup>2</sup>.

Jarduera ekonomiko eta hirugarren sektoreko gunea: 13.700 m<sup>2</sup>.

– Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoa dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

– Eraikigarritasuna:

Lursail pribatuaren gehieneko azalera: 11.000 m<sup>2</sup>.

Gehieneko eraikuntza-okupazioa oinplanoan: 4.500 m<sup>2</sup>.

Eraikigarritasun fisikoa: 7.000 m<sup>2</sup> te.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. LIN-8 corresponde a la nueva configuración que se ha conferido al mismo área del anterior planeamiento general, y posterior Modificación del Planeamiento clasificada en los mismos como un suelo urbano de ejecución directa y calificada como zona de usos terciarios.

La zona cuenta con posibilidad de disponer de acceso viario, tanto desde la GI-636, como desde la zona de Alzola (Lanbarren) a través del antiguo paso de la GI-636 bajo el ferrocarril, actualmente liberado.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se contempla en el Plan General la consolidación de la edificación industrial y terciaria según la ordenación establecida en el estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 25/04/2012 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 14/06/2012).

##### C. Normativa urbanística general.

– Superficie A.I.U. LIN-8: 19.548 m<sup>2</sup>.

– Clasificación: Suelo urbano no consolidado.

– Estructura general y zonificación global:

– Cauces fluviales (S.G.). Preservación de regata: 798 m<sup>2</sup>.

– Zonas verdes urbanas. (S.G.): 5.050 m<sup>2</sup>.

Centro de actividades económicas y terciarias: 13.700 m<sup>2</sup>.

– Zonificación acústica:

Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.

– Edificabilidad:

Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>

Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>

Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup> te.

**D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.**

– Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako eraikuntza ezartzeko zona berria garatzea, onarturiko Xehetasun Azterketaren arabera.

– GI-636 errepidearekiko paralelo joango den bidea elementu publikotzat konfiguratuko da.

**E. Hirigintza arautegi xehatua.**

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

GI-636-ri paralelo diren bidearen eta bidegorriaren elementuak, ibai-ibilgua eta alboko ertz berdeak, sistema orokor publikoen sarera atxikitzen dira, 5.848 m<sup>2</sup>-ko azalera totalarekin. Horiek 798 m<sup>2</sup>tako ibai ibilgua eta ertzetan 5.050 m<sup>2</sup>tako berdeguneak suposatzen dituzte gutxi gora behera.

– Zonakate xehatua: X-2.3, planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: Lursail bakarra.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Honako eraikigarritasun-parametro orokorrak ezartzen dira:

Lursail pribatuaren gehieneko azalera: 11.000 m<sup>2</sup>.

Gehieneko eraikuntza-okupazioa oinplanoan: 4.500 m<sup>2</sup>.

Eraikuntza-okupazio tasa, L2/2006-n arabera igo egiten da,  $4.500 \text{ m}^2 / 13.700 \text{ m}^2 = 0,32$ .

Eraikigarritasun fisikoa: 7.000 m<sup>2</sup>.

– Urbanizazio eta hornidurak:

GI-636 errepidetik Alzola ingurura sartzeko bide publikoa eraikitzea, oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide bat, eta 30 aparkalekuko gutxieneko hornidura publikoa barne direla.

Ibai-ibilguaren berreskurapen naturalistikoa eta alboka berdegunean lagapena.

Lursail pribatuaren barrualdean, 40 aparkalekuko gutxieneko hornidura aurreikustea.

**F. Ingurumen baldintzatzaileak.**

LIN-8 H.I.A. gaur egun antropizazio maila handiko eremua da, Makarrastegi poligonoaren gertutasunagatik eta GI-636 errepideak egiten duen prezioagatik. Gaur egun eremua garatzen ari da, beraz ia ez dago natur balioen presentziarik. Erreka batek zeharkatzen du eremua eta honek erabakitzen du neurri handi batean eremuko ingurumen baldintzatzaileak.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Iruñ Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, eremuan uholde arrisku handia dago. HAPO honen berriarazko araudian xedatutakoa kontuan hartu behar da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan behar da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Antzizio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabileran ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko. Kontu berezia edukiko da eremua eragin dezaketen uholde arriskuei.

**D. Proceso de gestión y regulación urbanística.**

– Desarrollo de una nueva zona de implantación de edificación para actividades económicas terciarias, según el estudio de detalle aprobado.

– El vial de servicio paralelo a la GI-636 se configurará como un elemento público.

**E. Normativa urbanística pormenorizada.**

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

Los elementos colindantes del vial y bidegorri paralelos a la GI-636, el cauce fluvial y las márgenes verdes, se adscribirán a la red de sistemas generales públicos, con una superficie total de 5.848 m<sup>2</sup>, que aproximadamente suponen 798 m<sup>2</sup> de cauce fluvial y 5.050 m<sup>2</sup> de zona verde en los márgenes.

– Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.

– Condiciones de parcelación: Parcela única.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se establecen los siguientes parámetros generales de edificabilidad:

Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>.

El índice de ocupación edificatoria, según la L2/2006, asciende a  $4.500 \text{ m}^2 / 13.700 \text{ m}^2 = 0,32$ .

Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup>.

Urbanización y dotaciones:

Construcción del vial público de acceso desde la GI-636 hasta la zona de Alzola, incluido un itinerario peatonal y para bicicletas y una dotación mínima de 30 plazas de aparcamiento público.

Recuperación naturalística del cauce fluvial y cesión de las zonas verdes colindantes.

Previsión en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de aparcamiento de 40 plazas.

**F. Condicionantes ambientales.**

El AIU LIN-8 corresponde con un ámbito que actualmente presenta un alto grado de antropización por su proximidad al polígono Makarrastegi y la presión ejercida por la GI-636. El ámbito está siendo desarrollado actualmente por lo que la presencia de valores naturales es prácticamente inexistente. Por el ámbito transcurre una regata la cual determina en gran medida los factores ambientales del ámbito.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Iruñ» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A. cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución los problemas

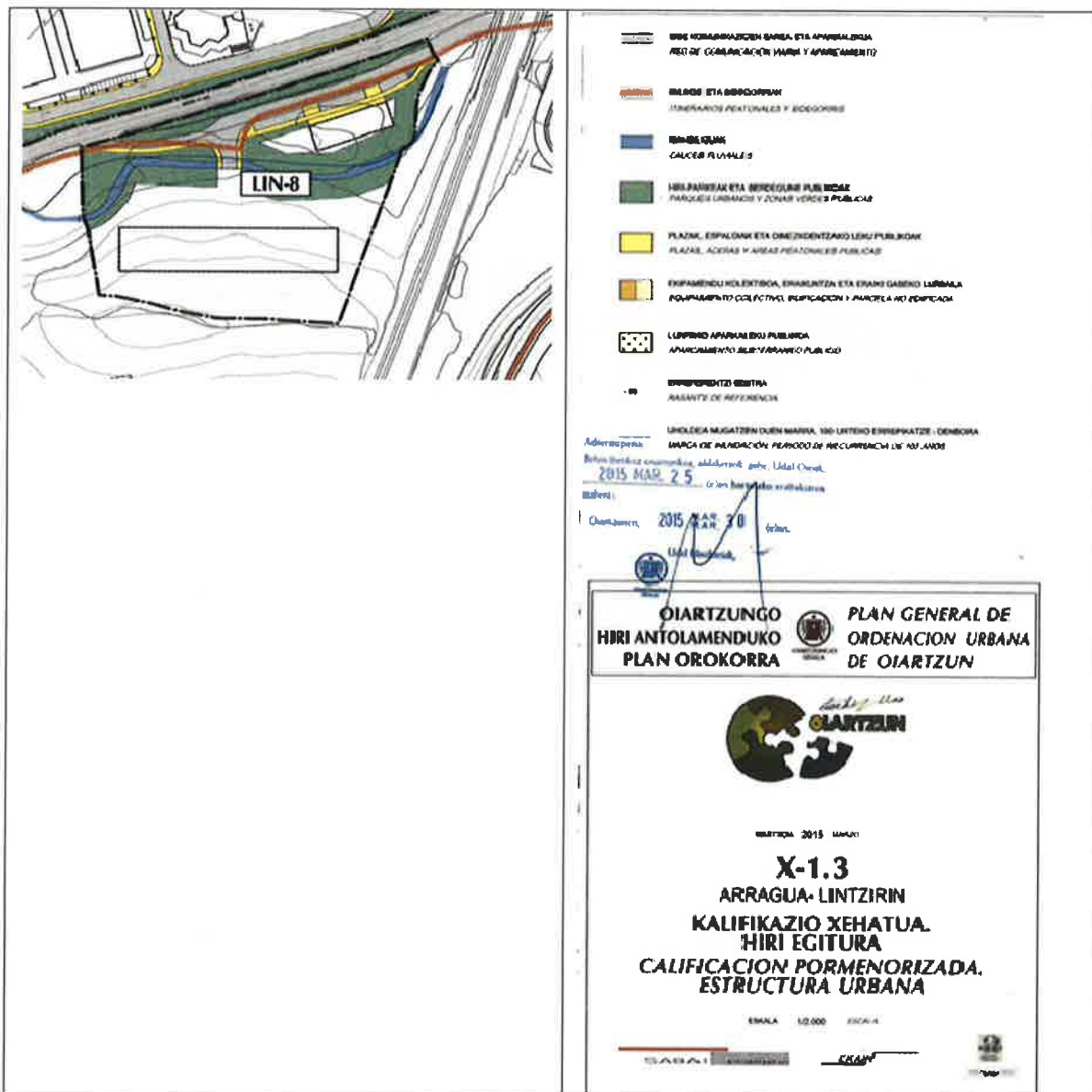


kin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.

Plan Orokorrean industria eta hirugarren sektoreko eraikuntza sendartzen da, beti ere Oiarzungo udalbatzak 2012/04/25ean onarturiko (2012/06/14ko Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala) Xehetasun Azterketan jasotako antolamenduaren arabera.

Plan Orokorreko X.1.3 eta X.2.3 Planoetan LIN 8 eremuaren muga barruan 2012/04/25ean onarturiko Xehetasun Azterketako antolaketa xehekatua trasladatzen da.

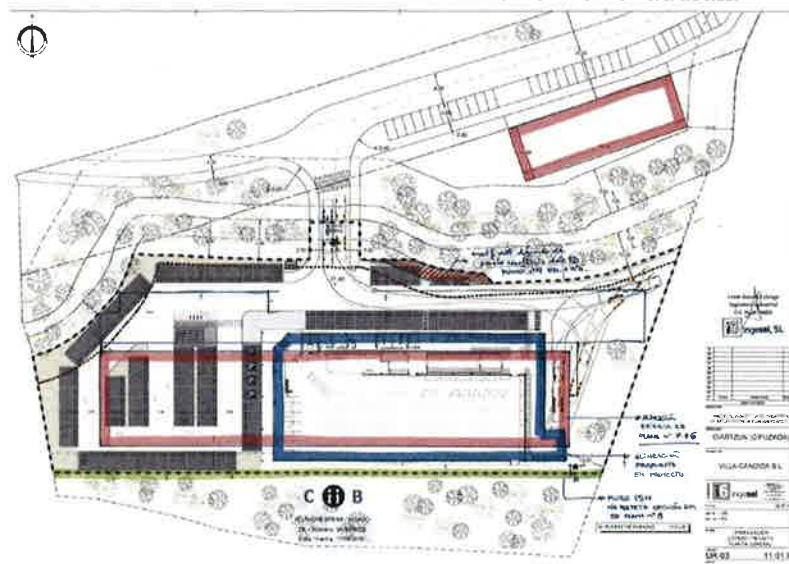


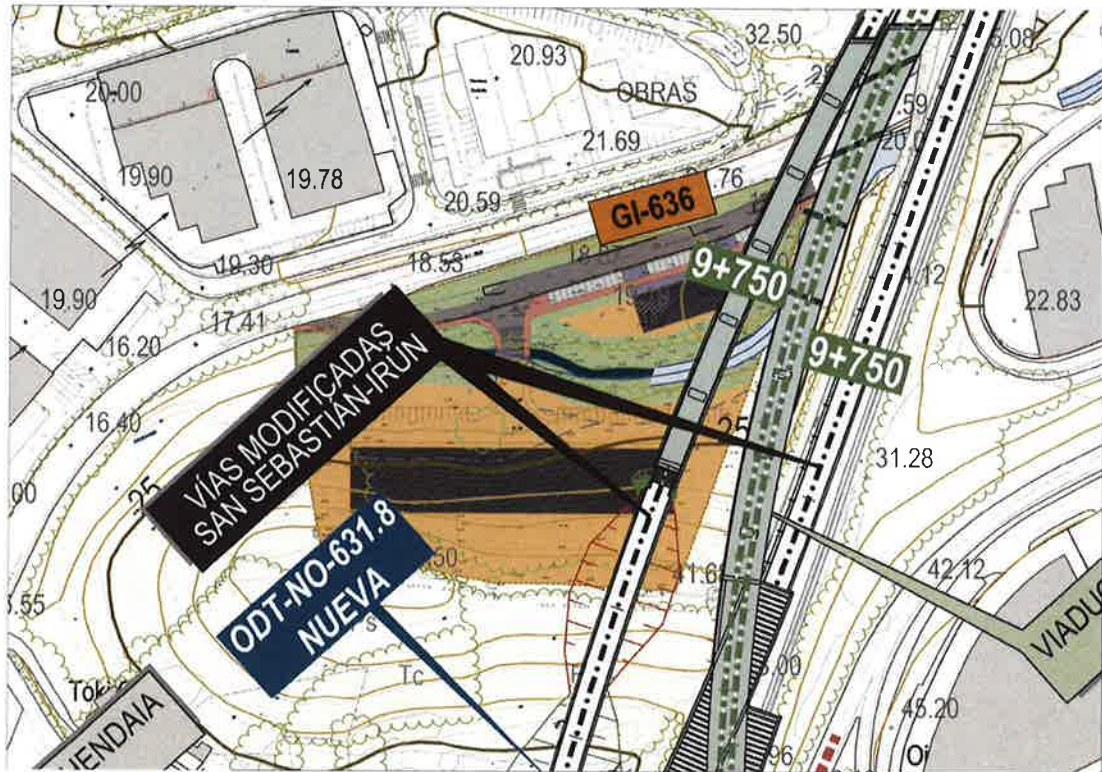




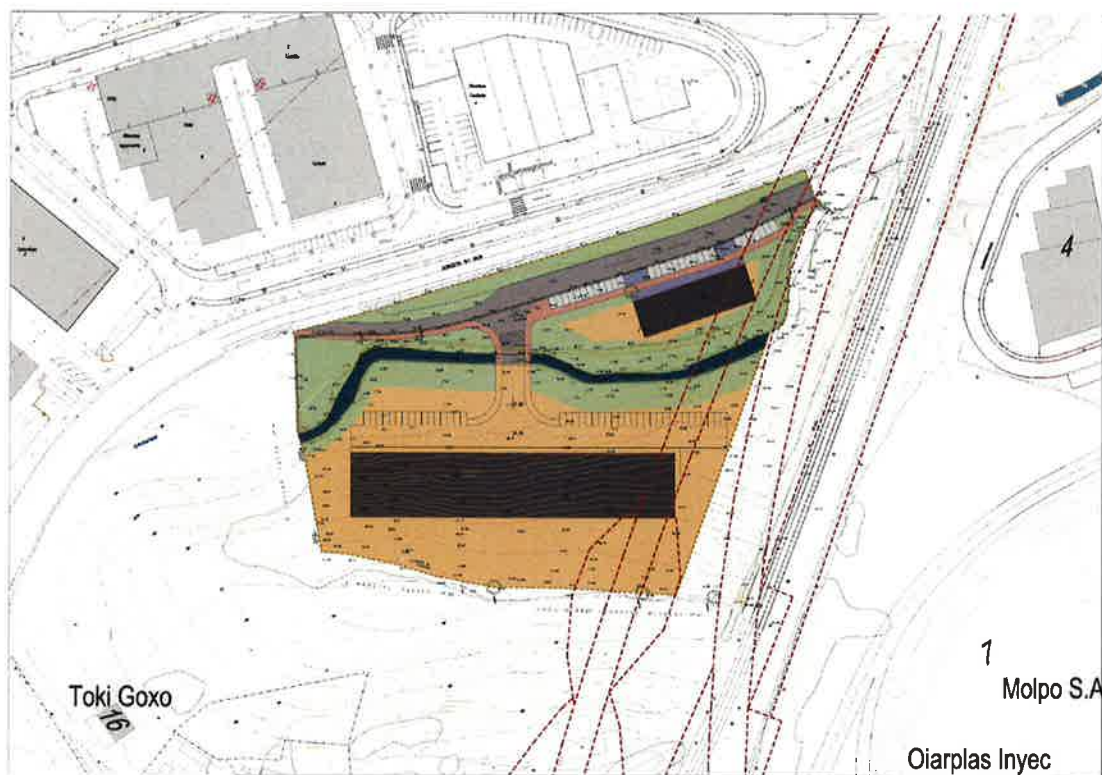
2019ko abuztuaren 2an VILLA CANDIDA S.L. ordezkatzan duen Iñaki Agirreazkuenaga Zigorrage jaunak INGESI S.L. ingeneritzak idatzi eta Industria Ingeniariei Elkargo Ofizialak 2019ko abuztuaren 1ean sendetsitako "Oiartzunen supermerkatua ezartzeko oinarritzko eta jardura egitasmo" aurkeztu du obretarako baimen eskaerarekin batera.

Oiartzungo udalak ez zuen egitasmoa onartu eraikuntzak ez zituelako errespetatzen Xehetasun Azterketan eta Plan Orokorrean zehazten diren lerrokadurak.





Trenbide-sare berriaren informazio-azterlan osagarria. Zatia: Astigarraga-Lezo. Iparraldeko, hegoaldeko eta erdiko alternatibak proposamen bera dute puntu honetan.



Gainjarria. Oiarplaz Inyec udalbatzak 2012/04/25ean onarturiko (2012/06/14ko Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala) Xehetasun Azterketa eta trenbide-sare berria.

Oiartzunen, 2020ko uztailaren 10ean  
Udal Arkitektoa

Andoni Etxezarreta Sagastibeltza

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Industria poligonoan kutsatuak egon daitezken lurzoruen partzelak daude, poligonoak jasaten dituen jarduerengatik. Ingurumen faktore hau kontuan hartu beharko da jarduketaren bat egiteko garaian, partzela hauetan eragiten badu, indarrean dagoen araudiak horretarako ezarritako prozedurak bete beharko direlarik.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, eremuan uholde arrisku handia dago. HAPO honen berariazko araudian xedatutakoa kontuan hartu beharko da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan beharko da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Ez da planteatzen eremuaren osaera aldatuko duen –eta arindu beharko lirakeen inpaktuak sortzen dituen– hirigintza garapen berririk. Egin litezken jarduketak eremuaren osaera errespetatu beharko dute eta Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri zuzentzaileak aplikatu beharko dituzte. Kontu berezia izango da eremuan eragina izan lezakeen uholde arriskuekin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

#### HIRIGINTZAKO FITXA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ

##### A. Kokapena eta egungo egoera.

LIN-8 HIA aurreko planeamendu orokorreko eta bere aldaketarako plangintzako izen bereko areari emandako konfigurazio berriarekin bat dator. Planeamendu horretan, **zuzenean egikaritzeko hiri-lurzorua gisa sailkatuta eta hirugarren sektoreko erabilertarako zona gisa kalifikatuta dago.**

**Zonak badu aukera sarbidea egiteko, bai GI-636 errepidetik, bai Alzola (Lanbarren) ingurutik, trenbidearen azpian egun libre dagoen GI-636 errepidearen igarobide zaharraren bitartez.**

##### B. Hirigintza antolamendurako proposamena.

Plan Orokorrean industri eta hirugarren sektoreko eraikuntza sendartzen da, beti ere Oiertzungo udalbatzak 2012/04/25ean onarturiko (2012/06/14ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA) Xehetasun Azterketan jasotako antolamenduaren arabera.

##### C. Hirigintza arautegi orokorra.

- Azalera A.I.U. LIN-8: 19.548 m<sup>2</sup>.
- Saillapena: Hiri-lurzorua finkatu gabea.
- Egitura orokorra eta zonakatzeko orokorra:
- Ibai-ibilguak (S.O.). Erreka zainketa: 798 m<sup>2</sup>.
- Hirigune berdeak (S.O.): 5.050 m<sup>2</sup>.

Jarduera ekonomiko eta hirugarren sektoreko gunea: 13.700 m<sup>2</sup>.

##### – Zonakatzeko akustikoa:

«b» zonan industria-erabilera nagusia da. Honen helburuak kalitate akustikoari dagokionez E-7 planoan jasotzen direlarik.

##### – Eraikigarritasuna:

- Lursail pribatuaren gehienezko azalera: 11.000 m<sup>2</sup>.
- Gehienezko eraikuntza-okupazioa oinplanoan: 4.500 m<sup>2</sup>.
- Eraikigarritasun fisikoa: 7.000 m<sup>2</sup> te.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

El polígono industrial presenta parcelas de suelos potencialmente contaminados, por las actividades que soporta. Este factor ambiental deberá ser tenido en cuenta a la hora de acometer alguna actuación que suponga la afección de estas parcelas, debiéndose cumplir los procedimientos establecidos a tal efecto por la normativa vigente.

En lo que a los procesos y riesgos que presenta el ámbito existe riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

No se plantean nuevos desarrollos urbanísticos que alteren la conformación del ámbito y generen impactos que deban de ser mitigados. Las actuaciones que puedan llevarse a cabo deberán respetar la conformación del ámbito y deberán aplicar las medidas correctoras de carácter general determinadas en el ISA a tal efecto. Se tendrá especial precaución los problemas de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.

#### FICHA URBANÍSTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ

##### A. Delimitación y situación actual.

El A.I.U. LIN-8 corresponde a la nueva configuración que se ha conferido al mismo área del anterior planeamiento general, y posterior Modificación del Planeamiento clasificada en los mismos como un **suelo urbano de ejecución directa y calificada como zona de usos terciarios.**

**La zona cuenta con posibilidad de disponer de acceso viario, tanto desde la GI-636, como desde la zona de Alzola (Lanbarren) a través del antiguo paso de la GI-636 bajo el ferrocarril, actualmente liberado.**

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

Se contempla en el Plan General la consolidación de la edificación industrial y terciaria según la ordenación establecida en el estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oierzun en la sesión del 25/04/2012 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa 14/06/2012).

##### C. Normativa urbanística general.

- Superficie A.I.U. LIN-8: 19.548 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo urbano no consolidado.
- Estructura general y zonificación global:
- Cauces fluviales (S.G.). Preservación de regata: 798 m<sup>2</sup>.
- Zonas verdes urbanas. (S.G.): 5.050 m<sup>2</sup>.
- Centro de actividades económicas y terciarias: 13.700 m<sup>2</sup>.
- Zonificación acústica:
- Zona «b» de predominio de uso industrial, cuyos objetivos de calidad acústica son los reflejados en el plano E-7.
- Edificabilidad:
- Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup> te.

*D. Hirigintzako kudeaketa eta arautze prozesua.*

– Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako eraikuntza ezartzeko zona berria garatzea, onarturiko Xehetasun Azterketaren arabera.

– GI-636 errepidearekiko paralelo joango den bidea elementu publikotzat konfiguratu da.

*E. Hirigintza arautegi xehatua.*

– Hiri egitura: X-1.3. planoaren arabera.

GI-636-ri paralelo diren bidearen eta bidegorriaren elementuak, ibai-ibilgua eta alboko ertz berdeak, sistema orokor publikoen sarera atxikitzen dira, 5.848 m<sup>2</sup>-ko azalera totalarekin. Horiek 798 m<sup>2</sup>tako ibai ibilgua eta ertzetan 5.050 m<sup>2</sup>tako berdeguneak suposatzen dituzte gutxi gora behera.

– Zonakatzeko xehatua: X-2.3. planoaren arabera.

– Lursailak zatitzeko baldintzak: Lursail bakarra.

– Eraikigarritasuna eta eraikinen ezaugarriak:

Honako eraikigarritasun-parametro orokorrak ezartzen dira:

Lursail pribatuaren gehienezko azalera: 11.000 m<sup>2</sup>.

Gehienezko eraikuntza-okupazioa oinplanoan: 4.500 m<sup>2</sup>.

Eraikuntza-okupazio tasa, L2/2006-n arabera igo egiten da,  $4.500 \text{ m}^2 / 13.700 \text{ m}^2 = 0,32$ .

Eraikigarritasun fisikoa: 7.000 m<sup>2</sup>.

– Urbanizazio eta hornidurak:

GI-636 errepidetik Alzola ingurura sartzeko bide publikoa eraikitzea, oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide bat, eta 30 aparkalekuko gutxienezko hornidura publikoa barne direla.

Ibai-ibilguaren berreskurapen naturalistikoa eta alboka berdegunean lagapena.

Lursail pribatuaren barrualdean, 40 aparkalekuko gutxienezko hornidura aurreikustea.

*F. Ingurumen baldintzatzaileak.*

LIN-8 H.I.A. gaur egun antropizazio maila handiko eremua da, Makarrastegi poligonoaren gertutasunagatik eta GI-636 errepideak egiten duen prezioagatik. Gaur egun eremua gartzan ari da, beraz ia ez dago natur balioen presentziarik. Erreka batek zeharkatzen du eremua eta honek erabakitzen du neurri handi batean eremuko ingurumen baldintzatzaileak.

Geodibertsitateari dagokionez, eremua kokatzen da Donostia Irun Sakonunean, hots, Interes Geologikoko Eremu batean. Intereseko eremu horrek korridore bat eratzen du, eta horren gainean kokatzen da Gipuzkoako kontzentrazio antropikorik handiena.

Prozesu eta arriskuei dagokionez, eremuan uholde arrisku handia dago. HAPO honen berriarazko araudian xedatutakoa kontuan hartu behar da, uholde arriskua duten eremuei dagokionez eta baita Euskal Herriko Erkidegoko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planak ezarritako zehaztapenak, eta kontuan izan behar da ere, Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuan xedatutakoa.

Eremua antolatze eta garatzeko Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean ezarritako neurri babesle eta zuzentzaileak garatzea derrigorrezkoa da, lehendik aipatu diren eraginak gutxitu edo/eta saihesteko. Atentzio berezia jarriko da izaera orokorreko neurri zuzentzaileetan urbanizazio proiektuei dagokionez, paisaiarekiko integrazioan eta babes neurriei dagokionez, eta diseinu berriak egiterakoan baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeari dagokionez. Kontu berezia edukiko da eremua eragin dezaketen uholde arriskue-

*D. Proceso de gestión y regulación urbanística.*

– Desarrollo de una nueva zona de implantación de edificación para actividades económicas terciarias, según el estudio de detalle aprobado.

– El vial de servicio paralelo a la GI-636 se configurará como un elemento público.

*E. Normativa urbanística pormenorizada.*

– Estructura urbana: Según plano n.º X-1.3.

Los elementos colindantes del vial y bidegorri paralelos a la GI-636, el cauce fluvial y las márgenes verdes, se adscribirán a la red de sistemas generales públicos, con una superficie total de 5.848 m<sup>2</sup>, que aproximadamente suponen 798 m<sup>2</sup> de cauce fluvial y 5.050 m<sup>2</sup> de zona verde en los márgenes.

– Zonificación pormenorizada: Según plano n.º X-2.3.

– Condiciones de parcelación: Parcela única.

– Edificabilidad y características de la edificación:

Se establecen los siguientes parámetros generales de edificabilidad:

Superficie máxima de parcela privada: 11.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación edificatoria máxima en planta: 4.500 m<sup>2</sup>.

El índice de ocupación edificatoria, según la L2/2006, asciende a  $4.500 \text{ m}^2 / 13.700 \text{ m}^2 = 0,32$ .

Edificabilidad física: 7.000 m<sup>2</sup>.

Urbanización y dotaciones:

Construcción del vial público de acceso desde la GI-636 hasta la zona de Alzola, incluido un itinerario peatonal y para bicicletas y una dotación mínima de 30 plazas de aparcamiento público.

Recuperación naturalística del cauce fluvial y cesión de las zonas verdes colindantes.

Previsión en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de aparcamiento de 40 plazas.

*F. Condicionantes ambientales.*

El AIU LIN-8 corresponde con un ámbito que actualmente presenta un alto grado de antropización por su proximidad al polígono Makarrastegi y la presión ejercida por la GI-636. El ámbito está siendo desarrollado actualmente por lo que la presencia de valores naturales es prácticamente inexistente. Por el ámbito transcurre una regata la cual determina en gran medida los factores ambientales del ámbito.

Atendiendo a la geodiversidad el ámbito se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun» que configura un corredor sobre el que se asienta la mayor concentración antrópica de Gipuzkoa.

En lo que a los procesos y riesgos se refiere, existe riesgo de inundabilidad. Deberá atenderse a lo determinado en la normativa específica del presente PGOU en lo que a zonas afectadas por problemas de inundabilidad se refiere, a las determinaciones establecidas por el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, así como en el RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el I.S.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad. Se prestará especial atención a las medidas correctoras de carácter general en lo relativo a los proyectos de urbanización, en lo referente a las medidas de protección e integración paisajística, así como en lo referente a la máxima eficacia en el uso de los recursos a la hora de los nuevos diseños. Se tendrá especial precaución los problemas

kin. Lehen aipatu diren baso mistoko formazioak behar bezala babestuko dira eta bere biziraupena bermatuko da.

de inundabilidad que pueden afectar al ámbito. Se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia.



 DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO DEL PAÍS VASCO, CANTABRIA, ASTURIAS Y LA RIOJA	
29-07-2011	
ENTRADA	SALIDA
	AU 309

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> MERCEDES VALLÉS RUIZ, Jefa de urbanismo e Inventario de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo Norte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), ante ese Ayuntamiento comparece y dice:

Que con fecha 13 de julio de 2011, se ha recibido en esta Delegación de Patrimonio y Urbanismo notificación de la aprobación inicial del Estudio de Detalle del A.I.U. LIN-8 "ARKOTZ", al objeto de la emisión de informe.

Que examinada la documentación técnica remitida sobre el citado documento, se emite el siguiente

### INFORME

**PRIMERO.-** El ámbito A.I.U. LIN-8 "ARKOTZ" linda en su lado este con la línea férrea Madrid-Irun, por lo que deberá respetar las limitaciones impuestas en el Título II, Capítulo III, Limitaciones a la Propiedad, de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que establece a estos efectos para las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

**Zona de dominio público:** comprenden los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

**Zona de Protección:** consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

Parte de la ordenación que se propone se encuentra situada en la zona de protección ferroviaria por lo que las obras previstas en esta zona, derivadas del planeamiento urbanístico aprobado definitivamente, deberán contar con la autorización previa del ADIF, tal y como es establecido en la citada ley sectorial.

En este sentido, se propone incluir este aspecto en el Estudio de Detalle.



DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO  
Delegación de Patrimonio y Urbanismo Norte  
Plaza Circular, 2, 4ª planta  
48008 BILBAO

Tel. 944 879134/5 Fax 944 879237 986 475  
www.adif.es

**SEGUNDO.-** De acuerdo con los documentos oficiales e Inventario General de Bienes Inmuebles de ADIF, resulta que parte de los terrenos del A.I.U. LIN-8 "ARKOTZ" son titularidad de ADIF. Se adjunta plano de los límites de ADIF en la zona.

Estos terrenos forman parte de la expropiación, llevada a cabo en el S.XIX, en la jurisdicción de Oiartzun, por la antigua Compañía de los Caminos de Hierro del Norte de España para la construcción del ferrocarril de Madrid a Irun, que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad de San Sebastián número tres, en el Tomo 19, Libro 11, Folio 120, Finca 468, Inscripción 1ª de fecha 27/12/1.876. Se adjunta copia de la nota simple informativa del Registro de la Propiedad.

El patrimonio y demás elementos de la explotación ferroviaria de la citada Compañía fueron objeto de rescate por parte del Estado, el cual se los entregó a la "RED NACIONAL DE FERROCARRILES ESPAÑOLES" (R.E.N.F.E.), en virtud de las bases 1ª y 4ª de la Ley de Bases de Ordenación Ferroviaria de enero de 1.941 y disposiciones posteriores.

La Entidad Pública Empresarial RENFE ha pasado a denominarse "ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) en virtud de la Disposición Adicional Primera de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

**TERCERO.-** El Estudio de Detalle no menciona en el parcelario la existencia de terrenos de ADIF incluidos en el ámbito, por lo que debe ser modificado incorporando a esta entidad pública empresarial como titular de parte de los mismos, tal y como se ha manifestado anteriormente.

**CUARTO.-** Como titular de parte de los terrenos del A.I.U. LIN-8 "ARKOTZ", ADIF solicita que en el momento en que se tramite el correspondiente documento de gestión se le notifique como interesado en el mismo.

Bilbao, 29 de julio de 2011

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN  
(GIPUZKOA)**

DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO  
Delegación de Patrimonio y Urbanismo Norte  
Plaza Circular, 2, 4ª planta  
48008 BILBAO

Tel. 944 879134/5 Fax 944 879237 986 475  
[www.adif.es](http://www.adif.es)





## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SAN SEBASTIAN NUMERO TRES

J. F. JAVIER MIR SAGARDIA - DNI/NIF 15.891.701

Fecha 14 de diciembre de 1999

Solicitante: GERMAN DE LA FUENTE NIETO

D.N.I.: 22705457

### **DATOS DE INSCRIPCION**

INSCRIPCION: tomo 19, libro 11, folio 120, finca 468

### **DESCRIPCION**

RUSTICA: TERRENO O ESPACIO ocupado por el FERROCARRIL del Norte de España situada en jurisdicción de OIARTZUN. La trigésima tercera jurisdicción de esta provincia atravesada por el Ferrocarril es la Oiartzun. Tiene una longitud de DOS KILOMETROS NOVENTA Y NUEVE METROS y empieza en el piquete kilométrico seiscientos treinta y ochocientos metros, terminando en el piquete kilométrico seiscientos treinta y dos y novecientos metros. La superficie ocupada en esta jurisdicción por el Ferrocarril y sus dependencias es de DIEZ HECTAREAS NOVENTA Y UN AREAS Y CINCO CENTIAREAS. En el trayecto de esta jurisdicción hay siete alcantarillas de uno a tres metros, un frontón de cuatro metros y un frontón de ocho metros de luz.

### **TITULARIDAD**

COMPañIA CAMINOS HIERRO NORTE ESPAÑA,, en cuanto a LA TOTALIDAD EN PLENO DOMINIO.

- Adquirida por concesion administ, por instancia suscrita en Madrid el 18,10,1856 por Ministro De Fomento.
- Inscripción 1ª. En la fecha veintisiete de Diciembre de mil ochocientos setenta y seis

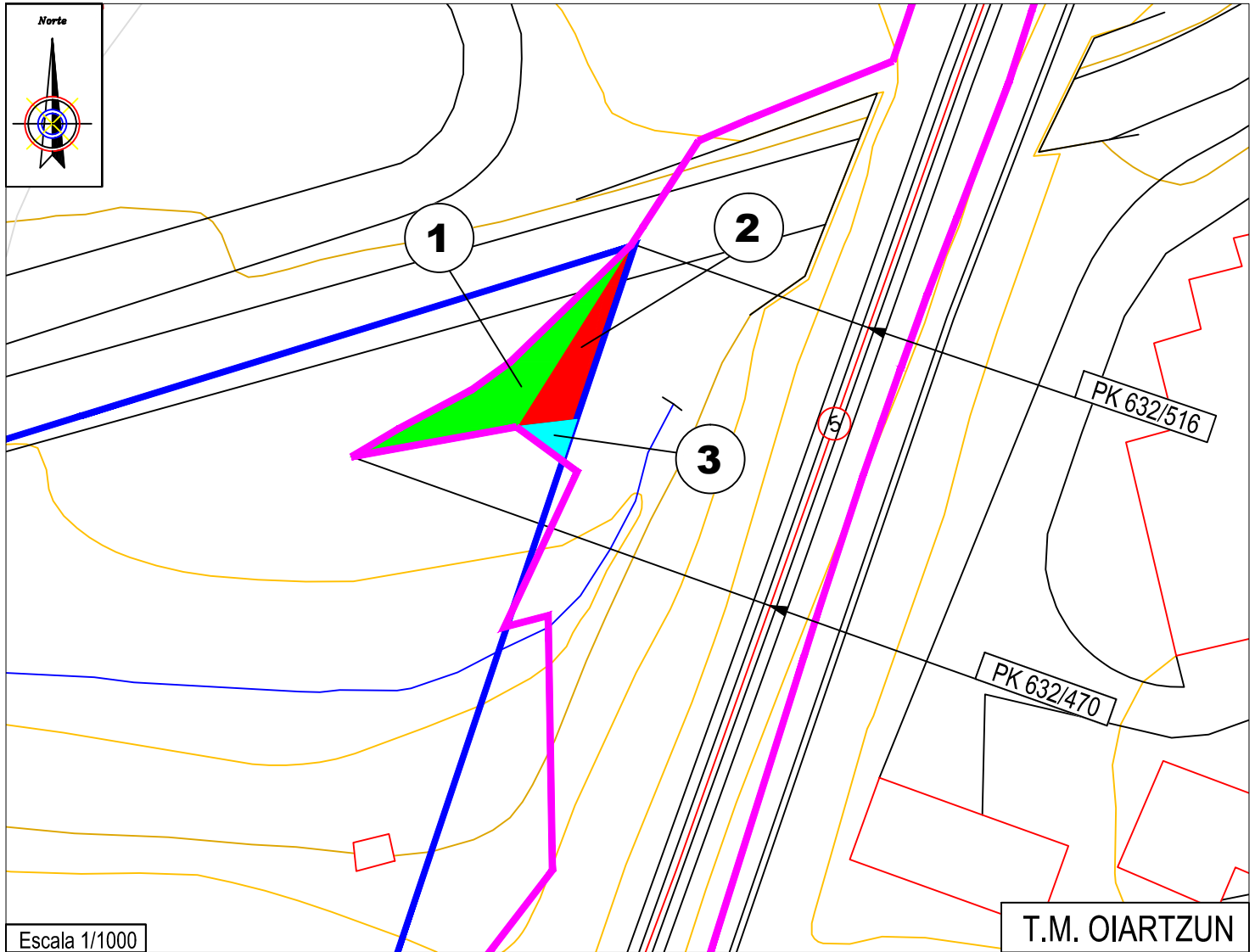
### **SIN CARGAS**

--- FIN DE LA NOTA SIMPLE ---

**ADVERTENCIA:** Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

Hons.	500 pts	Nº 4-1-F ARANCEL.
I.V.A.	80 pts	
<u>TOTAL</u>	<u>580 pts</u>	
Euros	3.49	

# ORIGEN DE LA PROPIEDAD



## UNIDAD ARCHIVÍSTICA C-602.204 OIARTZUN

Nº FINCA	Nº CUOTO	Nº PARCELA	PROPIETARIO	DOCUMENTO ACREDITATIVO TÍTULO DE ADQUISICIÓN	SUP (M²) ORIGINAL	SUP (M²) A SEGREGAR	EUROS/TOTALES V.ADQUISICIÓN	EUROS V.ADQUISICIÓN
1	6.B16011/5	38	D.Joaquin Mitxelena	Hoja de medición de seis parcelas expropiadas en 2ª parte Ferrocarril del Norte, Sección de Rentería y Oiartzun por la Sociedad General del Credito Mobiliario Español. Firmada en San Sebastián el 21 de Julio de 1.863.	229	229		
2	6.B16005/3	38	D.Joaquin Domingo Mitxelena	Hoja de medición de los terrenos expropiados en Rentería, Lezo y Oiartzun por la Sociedad General del Credito Mobiliario Español firmado en San Sebastián el 14 de Noviembre de 1.861. Firma el conforme el propietario el 10 de Diciembre de 1.861.	4.064	131	6,10 €	0,19 €
3	6.B16012/9	37	Carretera Madrid a Francia.	Hoja de medición de seis parcelas expropiadas en 2ª parte Ferrocarril del Norte, Sección de Rentería y Oiartzun por la Sociedad General del Credito Mobiliario Español. Sin fecha ni firma.	733	29		
TOTALES						389		0,19 €



ur agentzia  
 agencia vasca del agua  
 ekialdeko arro  
 kantauriarren bulegoa  
 oficina de las cuencas  
 cantábricas orientales



19 AGO 2013

SARRERA	IRTEERA
Zkia.	Zkia. 554/2156



MUR

**OIARTZUNGO UDALA**  
 Done Eztebe plaza, 1  
 20180 - OIARTZUN (GIPUZKOA)

Para cualquier información cítese nuestra referencia.  
 Edozein informazio nahi izanez gero gure erreferentzia adierazi.  
 Ref./Erref.: IU-G-2012-0008

**GAIA:** OIARTZUNGO UDALERRIKO (GIPUZKOA), LIN-8 "ARKOTZ" AREAREN XEHETASUN AZTERKETA PROIEKTUARI BURUZKO TXOSTENA.

**ASUNTO:** INFORME SOBRE EL PROYECTO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA A.I.U LIN-8, "ARKOTZ", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OIARTZUN (GIPUZKOA).

**1.- ESKAERA**

**1.- SOLICITUD**

2012ko uztailaren 13an, erreferentziako gaiari buruzko txostena egiteko eskatuz Oiarzungo Udalak igorritako idazkia sartu zen Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko kantauriar arroen bulego honetan, eta eskabidearekin batera, Javier Yeregui eta Luis P. Blanco arkitektoek 2012ko otsailean sinatutako xehetasun-azterketaren proiektuaren CDaren kopia bat.

Con fecha 13 de julio de 2012, tuvo entrada en la Oficina de las cuencas cantábricas orientales de la Agencia Vasca del Agua escrito de solicitud de informe del Ayuntamiento de Oiartzun sobre el asunto de referencia, acompañado copia de CD del proyecto del Estudio de Detalle suscrito por los arquitecto Javier Yeregui y Luis P. Blanco en febrero de 2012.

**2.- AURREKARIAK**

**2.- ANTECEDENTES**

Aldez aurretik, 2005/06/06an, Arau Subsidiarioetako Arkotz etxearen Lurrak 53. Arearen Aldaketa Puntualaren aldeko txostena egin zuen Ur Zuzendaritzak, obren sustatzaileak Ur Zuzendaritzaren baimena lotzeko baldintzapean. Horretarako, proiektu zehatza eta gehieneko uhaldiak justifikatzen dituen azterlan hidraulikoa aurkeztu behar zuen.

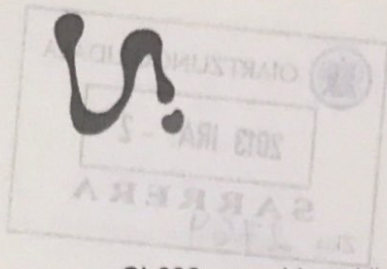
Previamente, con fecha 06/06/2005 la Dirección de Aguas informó favorablemente la Modificación Puntual de las NNSS Área 53 Pertenecidos de la villa Arkotz condicionado a que el promotor de las obras debe obtener la autorización de la Dirección de Aguas aportando el proyecto detallado y el estudio hidráulico justificativo de las avenidas máximas.

**3.- HELBURUA**

**3.- OBJETO**

Xehetasun-azterketa hau idatzi da, LIN-8, "ARKOTZ" hirigintzako esku-hartze area garatzen hasteko. Proiektatu den antolamenduan, zenbait jarduketa gauzatu nahi dira Lintzirin erreka bi ertzetan:

Se redacta el presente estudio de detalle con el objetivo de iniciar el desarrollo del Área de intervención urbanística A.I.U LIN-8, "ARKOTZ". En la ordenación que se proyecta, se pretenden ejecutar diversas actuaciones en ambas márgenes de la regata Lintzirin:



- GI-636 errepidearekiko bide paralelo bat gauzatzea, eta bide horretatik sarbidea Lintzirin erreka eskuinaldean. Bide berriarekiko paraleloan, 2,50 m zabaleko bidegorri berri bat proiektatu da.
- Bide berritik, Lintzirin erreka ezkerreko esparruaren goialdera sartzeko zubi berri bat proiektatu da.
- Eraikuntza bi bolumenetan antolatu da. Txikiena bide nagusiaren gainean jarria, eta handiena goiko lur zati berriaren gainean, eta erreka gaineko zubi berriaren bidez sarbidea duena. Bi bolumenak bi altuerakoak aurrekusi dira sestra gainean, 10 m-ko altuera maximokoak eta sotoko solairu bat jartzeko aukerarekin. Era berean, esparru osoaren urbanizazioa garatu da.
- Ejecución de un vial paralelo a la carretera GI-636 y con acceso desde este vial en la margen derecha de la regata Lintzirin. Paralelo al nuevo vial se proyecta un nuevo bidegorri de 2,50 m. de anchura.
- Desde el nuevo vial se proyecta un nuevo puente de acceso a la zona alta del ámbito en la margen izquierda de la regata Lintzirin.
- La edificación se ordena en dos volúmenes. El más pequeño se apoya en el vial principal y el mayor sobre la nueva parcela superior con acceso a través del nuevo puente sobre la regata. Los dos volúmenes se prevén de dos alturas sobre la rasante, con una altura máxima de 10 m. y posibilidad de una planta de sótano. Asimismo se desarrolla la urbanización de todo el ámbito.

#### 4.- HAUSNARKETAK

##### 4.1.- LAPen ingurukoak

Dokumentuan esan den bezala, arean zehar Lintzirin erreka doa, EAeko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planaren arabera, 0 mailakoa. Hirigintza-osagaiaren arabera, ertz gisa sailkatzen da mugaketa-lerro definiturik gabe garatutako esparruetan. Eraikinen atzerapen minimoa 12 m-tan kokatzen da, Lurraldearen Arloko Planak adierazten duen bezala.

Aipatu LAParen arabera, Lintzirin erreka tarte hori ondo kontserbatutako landaredia duten ertz gisa sailkatuta dago, eta 2005/06/06 txostenean jasota dagoenez, bertan dagoen landaredia babestu behar da, urbazterreko landaredia kontserbazio-egoera onean mantentzeko esku-hartze berritzaile bigunak bilatuz. Hori dela-eta, 5

#### 4.- CONSIDERACIONES

##### 4.1.- En relación con el PTS

Tal y como se cita en el documento, a través del Área discurre la regata Lintzirin catalogada como de Nivel 0 según el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. Según la componente urbanística, se clasifica como margen en ámbitos desarrollados sin línea de deslinde definida. El retiro mínimo de las edificaciones se ubica a los 12 m. tal y como indica el Plan Territorial.

Según el mencionado PTS este tramo de la regata Lintzirin se cataloga con márgenes con vegetación bien conservada y tal como se recoge en el informe de 06/06/2005 hay que salvaguardar la vegetación existente, buscando intervenciones regeneradoras de carácter blando para el mantenimiento de una vegetación ribereña en buen estado de

metrotik beherako zabalera izango ez duen zerranda ezartzen da ibilguaren alde bietan, non jatorrizko topografiari eutsiko baitzaio inolako aldaketarik gabe. Gainera, egon dagoen landaredia sustatuko da (programatutako zerbitzu-bideak hartzen duen eremu txikian izan ezik). Beraz, xehetasun estudioan azaltzen den GI-636 errepidearen zerbitzuko alboko bidearen trazatua aldatu beharko da proiektu berrian, 5 mko zorgunea ukitu gabe errespetatuz eta ibai bazterreko landareria egoera egokian mantenduaz.

Aztergai den arean zehar doan Lintzirin errekaen tarteak alde naturalak ditu ia tarte guztian Euskotreneko trenbidetik GI-636 errepidearen (N-I zaharraren) azpitik igaro arte. Uretan behera, badira ubideratuta dauden bi tarte txiki: lehenengoak ertzean oso integratuta dagoen harri-lubeta du, eta besteak, oinezkoen pasabidearen ondoan, 2 m garaiko harri-horma. Uretan behera badago pasabide bat oso egoera txarrean eta urak gainezka dezakeen eremuan, eta hori ezabatzea eta ertza leheneratzea komeni da. Ezkerraldeak, bolumen handieneko eraikinak dauden ertzak, malda handiko ezponda bat du; baina eskuinaldea baxuagoa da eta urak gainezka dezakeen eremuan dago 5 m inguruko zerranda batean.

#### 4.2.- Uholdegarritasun ingurukoak

Xehetasun Azterlan honen xede den Area Oiartzun ES018-GIP-OIA-01 LUAHA (Litekeen Uholde Arrisku Handiko Area) barruan dago. Uholde-arriskuaren inguruko egungo erreferentziak araudia 903/2010 Errege Dekretua da, Europako Parlamentu eta Kontseiluaren 2007ko urriaren 23ko 2007/60/EE Zuzentaraua estatuko ordenamendu juridikora ekartzen baitu.

2007/60/EE Zuzentaruaren helburu nagusia uholdeei lotutako arriskuak ebaluatzea da,

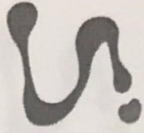
conservación, por lo que se establece una banda no inferior a 5 m. de anchura en ambos lados del cauce donde se conservará la topografía original sin ningún tipo de alteración y potenciará la vegetación existente (salvo en una pequeña zona invadida por la vía de servicio programada). Por lo tanto, el vial de servicio paralelo a la carretera GI-636 que se define en el estudio de detalle deberá de ser modificado en el proyecto, de manera que se respete intacta la zona de servidumbre de 5 m con la vegetación de ribera existente en buenas condiciones.

El tramo de regata Lintzirin que transcurre por el área del estudio, dispone de las márgenes naturales en casi todo su tramo desde las vías de Euskotren hasta el paso por debajo de la carretera GI-636 (antigua N-I). En dirección aguas abajo, existen dos pequeños tramos con encauzamiento, una inicial con escollera muy integrada en la margen y otro junto a la pasarela peatonal con muro de mampostería de 2 m de altura. Aguas abajo existe una pasarela en estado muy precario y en zona inundable, que conviene eliminar y recuperar la margen. La margen izquierda, donde se ubica los edificios de mayor volumen, dispone de un talud con una pendiente importante; sin embargo la margen derecha es más baja y se ubica en zona inundable en una franja de unos 5 m.

#### 4.2.- En relación con la inundabilidad

El Area objeto del presente Estudio de Detalle se ubica dentro del ARPSI (Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación) Oiartzun ES018-GIP-OIA-01. La normativa actual de referencia en tema de inundabilidad es el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que traspone al ordenamiento jurídico estatal la Directiva 2007/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007.

El objetivo general de la Directiva 2007/60/CE es evaluar los riesgos asociados a las



eta azterketa horren arabera, eraginpeko lurraldean uholdeek giza osasunean, ingurumenean, kultura-ondarean eta ekonomia-jardueran izan ditzaketen ondorio kaltegarriak murrizteko Herri Administrazio guztien eta gizartearen arteko koordinatutako jarduna lortzea.

Lan hori hiru fasetan garatzen da:

Lehen fase batean, Litekeen Uholde Arrisku Handiko Area izenekoak identifikatu dira, eraginpeko Autonomia Erkidegoetako Babes Zibileko zerbitzuekin elkarlanean. Kantauri Ekialdeko Mugape Hidrografikoan guztira 69 LUAHA identifikatu dira, eta horietatik 56 Euskal Autonomia Erkidegoan zehar. Horietako bat, gainera, **ES018-GIP-OIA-01 kodearekin identifikatutako Oiartzungo LUAHA da.**

Bigarren fasean, UAAE izenekoaren fasean identifikatutako eremuen inguruan uholde-arriskugarritasun eta -arriskuaren mapak egin edota berrikusiko dira. Mapa horiek, arrisku-mailaren arabera sailkatuko dituzte eremu horiek eta uholde batek biztanleriari, ondasun materialei eta ingurumenari eragin diezazkiekeen kalteak adieraziko dituzte.

Hirugarren fasean, berriz, Uholde Arriskua Kudeatzeko Planak egingo dira identifikatutako LUAHA areen inguruan. Horiek edukiak neurri prebentibo eta aringarriak, egiturazkoak eta ez-egiturazkoak, barne hartuko ditu, kokaleku ziur berriak bermatu, oraingo arriskua murriztu eta gainazaleko ur-masen baldintza morfologikoa hobetze aldera. Neurri horiek egin eta garatu ahal izateko beharrezkoa da eremu horien eraginpeko herri-administrazio eskudunen arteko (toki-administrazioak, aldundiak, autonomia-erkidegoak eta administrazio hidraulikoak) lankidetzaren estua.

inundaciones y, a partir de este análisis, lograr una actuación coordinada de todas las Administraciones Públicas y la sociedad para reducir las consecuencias negativas de las inundaciones sobre la salud humana, el medio ambiente, el patrimonio cultural y la actividad económica en el territorio al que afecten.

Este trabajo se desarrolla en 3 fases:

En una primera fase, se han identificado las llamadas Áreas de Riesgo Potencial Significativo por Inundación, en coordinación con los servicios de Protección Civil de las Comunidades Autónomas afectadas. En la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental se han identificado un total de 69 ARPSIs, 56 de ellas repartidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco, siendo una de ellas el **ARPSI de Oiartzun identificado como ES018-GIP-OIA-01.**

En la segunda fase, para las zonas identificadas en la fase de la EPRI (Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundaciones) se elaborarán y/o revisarán los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación que delimiten y clasifiquen esas zonas según su nivel de riesgo y que indiquen los daños potenciales que una inundación pueda ocasionar a la población, a los bienes materiales y al medio ambiente.

En la tercera fase, se elaborarán Planes de Gestión del Riesgo de Inundación en el ámbito de las ARPSIs identificadas. Su contenido contemplará un conjunto de medidas de carácter preventivo y paliativo, estructural y no estructural, con el objetivo de garantizar nuevos asentamientos seguros, la disminución del riesgo actual y la mejora de las condiciones morfológicas de las masas de agua superficiales. La elaboración y el desarrollo de estas medidas requerirán la estrecha colaboración entre las diferentes administraciones competentes y afectadas en estos ámbitos (administraciones locales, diputaciones, comunidades autónomas y administraciones hidráulicas).

Bigarren fasearen barruan, Uraren Euskal Agentziako zuzendari nagusiaren 2013ko uztailaren 5eko Ebazpenari jarraituz (horren bidez, Kantauri Ekialdeko Mugape Hidrografikoaren Euskal Autonomia Erkidegoko barneko arroi dagozkien uholde-arriskugarritasunaren eta -arriskuaren mapak jendaurrean jartzeko aldia hasi izana iragartzen da); era berean, Arkotz eremu honen kartografia berria argitaratuko da; eta egiaztatu da aurreikusitako jardunak, ia beren osotasunean, uholde-arriskuko eremutik kanpo geratzen direla 500 urteko itzulaldirako.

Dena dela, Kantauri Ekialdeko Mugape Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa onartzen duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuaren 55. artikulua betetzeko, zubi berriak, ahal dela, uren mailatik oholtzaren beheko aurpegiraino babes-tarte bat izan beharko du, metro batekoa edo handiagoa, 500 urteko itzulaldiko uhaldiaren kotarekiko (18,31 m s.n.m. kota). Nolanahi ere, zubiaren erdiko puntuan, babes-tarte hori zubiaren zabaleraren % 2,5ekoa izango da gutxienez.

Horrenbestez, **aldeko** irizpena eman zaio OIARTZUNGO UDALERRIKO (GIPUZKOA) "ARKOTZ" LIN-8 AIU EREMURAKO XEHETASUN AZTERLANARI; nahiz eta, lotesleak diren honako baldintzatzaile hauek bete beharko diren:

- Ibilguaren bi aldeetan, gutxienez 5 m-ko zerrenda ezartzea. Bertan, jatorrizko topografiari eutsiko zaio, inolako aldaketarik gabe, eta dagoen landaredia bultzatuko da. Hortaz, xehetasun-azterlanean zehazten den GI-636 errepidearekiko paralelo dagoen zerbitzu-bidea proiektuan aldatu beharko da, 5 m-ko zortasun-eremua dagoen urbazterreko landarediaz bere horretan errespetatzeko moduan.

Dentro de la segunda fase, la Resolución de 5 de julio de 2013, del Director General de la Agencia Vasca del Agua, por la que se anuncia la apertura del periodo de consulta pública de la documentación relativa a los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación correspondientes a la Demarcación Hidrográfica Cantábrico Oriental para el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco, se publica también la nueva cartografía de esta Área de Arkotz, y se observa que las actuaciones previstas quedan, en su práctica totalidad, fuera del área inundable por el periodo de retorno de 500 años.

No obstante, y en cumplimiento del artículo 56 del Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, el nuevo puente debe mantener, si es posible, un resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero de un metro o mayor respecto a la cota de la avenida de 500 años de período de retorno (cota 18,31 m.s.n.m). En cualquier caso en el punto central del puente este resguardo será como mínimo igual al 2,5% de la anchura del puente.

Por todo lo cual, a se informa **favorablemente**, EL ESTUDIO DE DETALLE DEL AREA A.I.U LIN-8, "ARKOTZ", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OIARTZUN (GIPUZKOA), debiéndose observar los siguientes condicionantes de carácter vinculante:

- Establecer una banda no inferior a 5 m. de anchura en ambos lados del cauce donde se conservará la topografía original sin ningún tipo de alteración y donde se potenciará la vegetación existente, por lo que, el vial de servicio paralelo a la carretera GI-636 que se define en el estudio de detalle deberá de ser modificado en el proyecto, de manera que se respete intacta la zona de servidumbre de 5 m. con la vegetación de ribera existente en buenas condiciones;

W

- Zubi berriak, ahal dela, uren mailatik oholtzaren beheko aurpegiraino babes-tarte bat izan beharko du, metro batekoa edo handiagoa, 500 urteko itzulaldiko uhaldiaren kotarekiko (18,31 mgn kota). Nolanahi ere, zubiaren erdiko puntuan, babes-tarte hori zubiaren zabaleraren % 2,5ekoa izango da gutxienez.
- Obren sustatzaileak haiek egiteko baimena eskatu beharko du, eskabideari dagokion proiektua erantsita. Proiektuak bete egin beharko ditu txosten honetan dagoeneko adierazitako alderdiak, bai eta URAREN uholde-arriskuaren kartografia eguneratzearen ondoriozkoak ere.

Era berean, azterlanaren xede den esparrutik ibaian behera egoera kaskarrean dagoen pasabidea ezabatzea (ikus 4.1 puntua) eta haren bazterrak leheneratzea gomendatzen da.

Donostia, 2013ko abuztuak 05

Xabier Iribar Sorazu  
Baimena eta emakide arlo-arduraduna  
Responsable área autorizaciones y  
concesiones

- El nuevo puente debe mantener, si es posible, un resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero de un metro o mayor respecto a la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno (cota 18,31 m.s.n.m); en cualquier caso en el punto central del puente este resguardo será como mínimo igual al 2,5% de la anchura del puente;
- El promotor de las obras deberá solicitar la autorización de las mismas acompañando el proyecto que cumplimente los aspectos ya mencionados en este informe y de las derivadas de la actualización de la cartografía de inundabilidad URA.

Asimismo, se recomienda la eliminación de la pasarela que se encuentra en estado precario (ver punto 4.1) aguas abajo del ámbito objeto del estudio, y la recuperación de sus márgenes.

San Sebastián, 05 de agosto de 2013

Josu Perea Arandia  
Jabari Publikoaren Kudeaketarako Zuzendaria/  
Director de Gestión de Dominio Público





OIARTZUN. LIN-8 ARKOTZ AREA.  
XEHEBASUN AZTERKETA.  
URA, UR AGENTZIAREN TXOSTENA.

ESKATZAILEA: URA, UR AGENTZIA  
SARRERA DATA: 2013ko irailaren 2an

URA ur agentziak LIN-8 Arkotz areako xehetasun azterketari egindako aldeko txostena bidali du.

Oiartzungo Udalaren Osoko Bilkurak, 2012/04/25ean LIN-8 areako xehetasun azterketaren testu bateratua behin betikoz onartu zuen.

Behin betiko onarpena eman aurretik URA ur agentziara bidali zen bi hilebteko epean erantzuna eskatuz. 2011/07/13an bidali eta epea 2011/09/13an bete zen.

PROPOSAMENA:

URA ur agentziak LIN-8 Arkotz areako xehetasun azterketari egindako aldeko txostena espedientean jaso eta sustatzaileari jakinaraztea.HANBEL S.L.

Oiartzunen, 2013ko urriaren 4ean

Udal Arkitektoa

Andoni Etxezarreta Sagastibelza



Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa



### OIARTZUNGO LIN-8 ARKOTZ AREAREN XEHETASUN AZTERKETARI BURUZKO TXOSTENA

Oartzungo Udalak LIN-8 Arkotz arearen xehetasun azterketa bidali du, Mugikortasuneko eta Bide Azpiegiturako Departamentuak irizpena eman dezan, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaeleak, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratua onartzekoak, 94. artikuluan agintzen duena betez.

LIN-8 area GI-636 (lehen N-I izandakoa) errepidearen ondoan dago kokatuta, 5,750 kilometro-puntuaren parean. Lanbarren industrialdearen mendealdean dago, trenbideak bereizten dituela. Hiri-lurzora da, ekonomia eta hirugarren sektoreko jarduerako zuzendua.

Proposatzen den antolaketa indarrean dauden Arau Subsidiarioek ezartzen dutenaren antzekoa da. Gaur egun bide bat dago GI-636 errepidearekiko paralelo, errepide horretatik Erreterria-Irun norabidean sarrera daukana, aldameneko LAN-1 eta Lanbarren eremuekin lotzen dena trenbidearen azpian egun libre dagoen N-I errepidearen igarobide zaharretik pasatu ondoren. Eraikuntza bi eraikinetan banatzen da, txikiena bide horren ondoan, bidearen eta Lintzirin ubidearen artean, eta handiena goialdeko partzelan, ubidearen beste ibaiertzean. Lehenbiziaren sarrera zuzena da bidetik eta bigarrenera sartzeko ubidea gurutzatu behar da bide eta zubi berritaketatik. Eraikinak GI-636 errepidearen galtzadatik gutxienez 25 metrotara daude. Egungo bideak norabide bakarrekoa jarraituko du izaten zubi berriraino; hortik aurrera LAN-1 eremuraino bi norabidekoa izango da. Beraz, Erreterriatik etorrira aukera izango da eremura zuzenean sartzeko GI-636tik, baina bai Irundik etorri bai irten edozein norabidean LAN-1 eta Lanbarrengo bideen zehar egin beharko da.

Fitxa urbanistikoak ezartzen dituen gutxieneko 30 aparkaleku publikoak bidearen iparraldean kokatzen dira baterian, bera eta GI-636 bereizten dituen berde guinea hartuz. Proposatutako kokapena ez da onargarria. Bereizten duen aipatutako berde guinea mantendu behar da. Aparkalekuak beste edozein toki baten jarri beharko dira bidearen hegoaldean.

Proposamena eta garatzen duen dokumentua aztertu ondoren, Departamentuaren eskumenei dagokienez

### INFORME AL ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA LIN-8 ARKOTZ DE OIARTZUN

El Ayuntamiento de Oartzun ha enviado el estudio de Detalle del área LIN-8 Arkotz, para que el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias emita el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio.

El área LIN-8 Arkotz se encuentra junto a la carretera GI-636 (antigua N-I) a la altura del punto kilométrico 5,750, al oeste y separado del área de Lanbarren por la vía férrea. Se trata de un suelo con clasificación de suelo urbano destinado a actividades económicas y terciario.

La ordenación que se proyecta se asemeja a la que proponen las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes. Actualmente existe un vial al que se accede desde la carretera GI-636 en sentido Erreterria-Irun que discurre paralelo a él y que conecta con el área contigua LAN-1 y Lanbarren a través del paso bajo el ferrocarril por donde anteriormente transitaba la carretera N-I. La edificación se ordena en dos volúmenes, el más pequeño apoyado en ese vial, entre él y la regata Lintzirin, y el mayor en la parcela superior al otro lado de la regata. El acceso al primero es directo y al segundo se accede cruzando la regata Lintzirin a través de un nuevo vial y puente. La distancia mínima a la calzada de la GI-636 es de 25 metros. El vial mantendrá el sentido único de entrada desde la GI-636 hasta el nuevo puente; de ahí hasta el área LAN-1 será de doble sentido. Por tanto, se podrá llegar al área directamente desde la GI-636 viniendo desde Erreterria pero la entrada desde Irun y las salidas en cualquier dirección se deberán hacer a través del viario del LAN-1 y Lanbarren.

Las treinta plazas de aparcamiento público exigidas como mínimo en la ficha urbanística se ubican en batería en el lado norte del vial, ocupando la zona verde que lo separa de la GI-636. Esa ubicación no es aceptable. La citada zona verde de separación se debe mantener. Los aparcamientos se deberán ubicar en cualquier otro lugar al sur del vial.

Analizada la propuesta y el documento que la desarrolla, no existe inconveniente en lo que respecta

Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentua  
Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias  
Bide Azpiegituretako Zuzendaritza Nagusia  
Dirección General de Infraestructuras Viarias  
JM  
1912



Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa

ez dugu eragozpenik ikusten onartzeko baina beti GI-636aren paraleloan doan bidearen iparraldean, bereizten dituen berde gunea okupatuz, proposatzen diren aparkalekuak kentzeko baldintzarekin. Beste edozein toki batetara bidearen hegoaldean eraman beharko dira.

a las competencias de este Departamento para su aprobación a condición de que se elimine la previsión de colocar los aparcamientos al norte del vial paralelo a la GI-636 ocupando la zona verde que los separa. Se deberán trasladar a cualquier otro lugar al sur del vial.

PLANGINTZA ETA USTIAPEN UNITATEKO BURUA  
EL JEFE DE LA UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Jesús Maguregui Arregui

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa  
Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentua  
Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias

Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentuko Bide Azpiegituretako zuzendari nagusiak bere egiten du irizpen hau, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileaz onartuak, 94. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako.

A los efectos previstos en el artículo 94 del vigente Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio, el Director General de Infraestructuras Viarias del Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias hace suyo este informe.

Donostia, 2011ko abuztuaren 11

San Sebastián, 11 de agosto de 2011

BIDE AZPIEGITURETAKO ZUZENDARI NAGUSIA  
EL DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Joseba Altube Mivua

Gipuzkoako Foru Aldundia  
Diputación Foral de Gipuzkoa  
Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentua  
Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias



**Resolución del director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula el documento de alcance del Plan Especial de Ordenación Urbana del área de intervención urbanística LIN-8 Arkotz en Oiartzun (Gipuzkoa).**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Con fecha de 6 de julio de 2021, el Ayuntamiento de Oiartzun completó ante la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, la solicitud para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del área de intervención urbanística LIN-8 Arkotz en Oiartzun, en adelante el Plan, en virtud de lo dispuesto tanto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La solicitud se acompañó de diversos documentos entre los cuales se encontraba el borrador del Plan, la documentación exigida en la legislación sectorial y el documento inicial estratégico con el contenido establecido en los artículos 16 y 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y el artículo 8 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

El órgano ambiental ha cumplimentado el trámite de consultas establecido en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y en el artículo 9 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, con el resultado que obra en el expediente. Del mismo modo, se comunicó al Ayuntamiento de Oiartzun el inicio del trámite.

Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente para que cualquier persona interesada pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo establecido en la legislación vigente para la recepción de informes y una vez analizados los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

Igualmente, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, las evaluaciones de impacto ambiental garantizarán de forma adecuada el cumplimiento, entre otros objetivos, de introducir en las primeras fases del proceso de planificación, y en orden a la elección de las alternativas más adecuadas, el análisis relativo a las repercusiones sobre el medio ambiente teniendo en cuenta

Donostia – San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz

Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página.  
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen eta egoitza elektronikokoaren bidez eskuragarri dagoena.



los efectos acumulativos y sinérgicos derivados de las diversas actividades.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6.1.a) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria, cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, procede realizar una evaluación conjunta, entendida como evaluación ambiental estratégica, en relación con los planes contemplados en el apartado A) del Anexo 1 de la norma, siendo así que, entre dichos planes, se encuentra el Plan Especial de Ordenación Urbana de Oiartzun.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, establece que la evaluación ambiental ordinaria de un plan se inicie mediante la determinación por parte del órgano ambiental del alcance del estudio ambiental estratégico tras consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Dicha norma establece en su artículo 18.1 los documentos que deben acompañar a dicha solicitud de inicio, y en lo que no se oponga a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el artículo 8 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, viene a ampliar y completar el contenido que debe acompañar al documento de inicio.

Por último, en orden a determinar el alcance de la evaluación ambiental estratégica, se han tenido en cuenta las exigencias recogidas en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre contenido del estudio ambiental estratégico, y en los anexos I y II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, sobre el contenido del documento de referencia y sobre el contenido del informe de sostenibilidad ambiental, respectivamente.

En virtud de todo lo hasta aquí expuesto, una vez analizados los informes obrantes en el expediente y vistos la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, el Decreto 68/2021, de 23 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás normativa de aplicación,

#### RESUELVO:

**Primero.** – Formular, únicamente a efectos ambientales, el documento de alcance del Plan Especial de Ordenación Urbana de Oiartzun, en adelante el Plan, en los términos recogidos a continuación:

##### **1. Objeto del Plan y alcance del proceso de evaluación**

El Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, aprobado en marzo de 2015, delimita el ámbito A.I.U. LIN-8 Arkotz, consolidando las determinaciones del planeamiento general anterior y el Estudio de Detalle definitivamente aprobado en 2012, y establece tanto la ordenación estructural como pormenorizada del mismo.

Clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado, con una superficie total de 19.548 m<sup>2</sup>, y lo califica como suelo para actividades económicas, estableciendo las siguientes zonas globales:

- Cauces Fluviales (Sistema General). Preservación de regata. Superficie = 798 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes urbanas (Sistema General). Superficie = 5.050 m<sup>2</sup>
- Centro de actividades económicas y terciarias. Superficie = 13.700 m<sup>2</sup>

Debido a la reciente aprobación de la red ferroviaria del País Vasco, se ha creado la necesidad de modificar la ordenación pormenorizada del ámbito, puesto que se verá afectado por el trazado de la red ferroviaria. En concreto, parte del ámbito se incluye como “banda de reserva de previsible ocupación” para el sector ferroviario.

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Actuación Urbanística LIN-8 Arkotz tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada del área de actuación urbanística A.I.U. LIN-8 Arkotz, con la finalidad de integrar en el planeamiento las determinaciones del Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País Vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo en lo que respecta al citado ámbito.

Además, el Plan Especial incluye también el objetivo de integrar en el planeamiento las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV y del RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, que según el informe de la Agencia Vasca del Agua (URA) de 5 de agosto de 2013, emitido en relación con la aprobación del Estudio de Detalle de 2012 del ámbito de Arkotz, se concretan en los siguientes aspectos:

- Modificar el vial de servicio paralelo a la carretera GI-636, de manera que se respete intacta la zona de servidumbre de 5 metros con la vegetación de ribera existente en buenas condiciones.
- Diseñar las rasantes del nuevo puente a fin de mantener un resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero de un metro o mayor respecto a la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno (cota 18,31 m.s.n.m.), siendo en cualquier caso este resguardo como mínimo igual al 2,5% de la anchura del puente en el punto central del mismo.
- Prever la eliminación de la pasarela que se encuentra en estado precario aguas abajo del ámbito de ordenación, y la recuperación de sus márgenes.

Por ello, los objetivos generales que adopta el Plan Especial dentro de su marco de ordenación son:

1. Dar respuesta al programa de actividades económicas propuesto por el Plan General fomentando, al mismo tiempo, la integración del desarrollo urbanístico en su entorno, tanto natural como artificial.
2. Atenuar los impactos ambientales del desarrollo proyectado, especialmente en lo referente a su integración en la abrupta orografía del ámbito de ordenación, al objeto de reducir en lo posible los movimientos de tierras y, como consecuencia, los gastos de urbanización.
3. Garantizar la recuperación naturalística del cauce fluvial que atraviesa el ámbito, evitando riesgos de inundabilidad y protegiendo las formaciones de bosque mixto de ambas riberas.
4. Integrar el viario rodado interno del desarrollo urbanístico con la red viaria actualmente existente en el entorno, ya suficientemente saturada, garantizando una correcta conexión con la carretera GI-636 y reduciendo el tráfico pasante hacia el polígono Lanbarren.
5. Dar continuidad al trazado peatonal y ciclista del eje Donostia-Irun, paliando parcialmente la absoluta dependencia que el desarrollo urbanístico proyectado presenta actualmente respecto del vehículo privado.
6. Garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbanístico mediante la previsión de materiales e instalaciones de máxima eficacia en el uso de recursos naturales y energéticos.

### Alternativas estudiadas

En relación con las alternativas, el documento inicial estratégico, DIE, recoge la alternativa cero o de no actuación, donde se consolida la edificación industrial y terciaria de acuerdo con la propuesta del Estudio de Detalle del A.I.U. LIN-8 Arkotz de 2012, tal y como se observa en la figura anterior.

La otra alternativa es la propuesta en el Plan Especial: de manera similar a lo establecido en el planeamiento vigente, el Plan Especial ordena dos parcelas privadas en ambos márgenes del arroyo Arkotzerreka2 (también denominado Lintzirin erreka), que albergarán las nuevas edificaciones destinadas a actividades económicas y terciarias, y los usos auxiliares a las mismas. La parcela principal (b.1) abarca prácticamente toda la parte sur del ámbito y la margen izquierda del arroyo, y está delimitada por el dominio público ferroviario al este, la banda de protección del cauce fluvial al norte, y el propio límite del ámbito de ordenación al sur y oeste. El aprovechamiento edificatorio será en una única pieza edificatoria de 3 plantas sobre rasante, altura máxima de 10 m. Su uso será para actividades hoteleras y de servicios turísticos. Las áreas no edificables de dichas parcelas se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y zona de maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

La parcela b.1, que cuenta con una superficie de 6.949 m<sup>2</sup>, acogerá la mayor parte del aprovechamiento previsto en una única pieza edificatoria. Habrá importantes movimientos de tierras y labores de estabilización de la ladera. Se ha elevado la cota de urbanización en 1,5 m más respecto a lo aprobado, a fin de evitar posibles riesgos de inundabilidad. El perfil edificatorio es de PB bajo rasante+3 sobre rasante, altura máxima 10 m. La planta bajo rasante sólo podrá usarse de almacén y de garaje. El resto de plantas podrán tener uso para actividad económica y terciaria.

La ordenación prevista destina a espacios libres públicos ambas márgenes del arroyo Arkotzerreka, garantizando el retiro mínimo de la urbanización respecto al cauce fluvial, donde se conservará la topografía original sin ningún tipo de alteración, y donde se potenciará la vegetación existente.

Atendiendo a la red viaria, peatonal y ciclista prevista en el ámbito, se proyecta un esquema viario apoyado en el antiguo trazado de la carretera GI-636 que atraviesa el ámbito y lo comunica con el polígono Lanbarren al este del mismo.

Junto al viario rodado se ejecutará un vial de coexistencia peatonal y ciclista.

Se ordena en total un mínimo de 70 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 20 serán en superficie.

### **2. Objetivos ambientales estratégicos, principios y criterios de sostenibilidad aplicables**

El estudio ambiental estratégico deberá justificar de forma específica la manera en la que el Plan implementa los objetivos ambientales emanados de las normativas, estrategias, y programas de general aceptación; se tomarán como base fundamental para la elaboración del Plan, los objetivos estratégicos y líneas de actuación del IV Programa Marco Ambiental 2020. Además, deberán recogerse los criterios contenidos en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas y en el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de conservación de la naturaleza del País Vasco.

Asimismo, se considerarán los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental fijados en los planes de ordenación territorial y planes sectoriales que resulten de aplicación al Plan.

Específicamente, los principios de desarrollo sostenible que deberán regir el Plan serán los siguientes:

- a) Utilizar racional e intensivamente el suelo y priorizar la utilización intensiva de suelos ya artificializados, preservando de la urbanización el suelo de alto valor agrológico y el natural.
- b) Evitar la segregación y dispersión urbana, así como la movilidad inducida, favoreciendo la accesibilidad mediante la planificación integrada de los usos del suelo y la movilidad y el fomento de estructuras urbanas densas, compactas y complejas.
- c) Reducir el sellado del suelo, mediante un uso más sostenible del mismo y que mantenga tantas funciones como sea posible.
- d) Preservar y mejorar los hábitats y las especies, el medio natural y la conectividad ecológica.
- e) Detener la pérdida de la diversidad biológica, restaurar los ecosistemas y limitar la artificialización del suelo.
- f) Conservar y mejorar los paisajes y el patrimonio cultural.
- g) Alcanzar un buen estado ecológico de las masas de agua y un uso sostenible del recurso.
- h) Fomentar el uso sostenible de recursos naturales: agua, energía, suelo y materiales.
- i) Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables y la cogeneración.
- j) Garantizar un aire limpio y la reducción de la población expuesta a niveles altos de ruido y a contaminación lumínica.
- k) Favorecer la reducción de la vulnerabilidad al cambio climático mediante la integración de medidas de mitigación y adaptación.
- l) Minimizar los riesgos naturales.
- m) Mejorar la gestión del suelo contaminado, reforzando la garantía jurídica y la actuación de agentes y potenciales usuarios del suelo.

El estudio de evaluación ambiental estratégica deberá valorar cómo las actuaciones propuestas integran los objetivos ambientales estratégicos y criterios de sostenibilidad que se desprenden de los principios de desarrollo sostenible mencionados.

### **3. Ámbito geográfico y áreas ambientalmente relevantes**

El ámbito de Arkotz se localiza al norte del término municipal de Oiartzun, cerca del límite con el municipio de Lezo, en el barrio de Arragua y presenta una superficie de 19.548 m<sup>2</sup>. El área es adyacente a los polígonos de actividades económicas de Makarraztegi, Lintzirin y Lanbarren, que se ubican en torno al eje de comunicación formado por el viario AP-1/AP-8, las líneas ferroviarias de Renfe y Euskotren, y la carretera GI-636. Además de los ámbitos desarrollados de actividades industriales y las vías de comunicación mencionadas, en el entorno se mantiene un mosaico de superficies forestales y agroganaderas que le confieren, en conjunto, características de un ambiente periurbano, caracterizado por la tensión entre los distintos usos.

Arkotz se encuentra limitado al norte por la vía GI-636 y al este por las líneas ferroviarias de Renfe y Euskotren. Al oeste y sur, sin embargo, linda con terrenos no desarrollados donde se conserva una vegetación forestal y de prados, respectivamente. En el propio ámbito, estando



parcialmente urbanizado en su límite norte, se mantienen superficies con cobertura arbórea y fundamentalmente arbustiva, correspondientes con los terrenos de mayor pendiente del área hacia el sur de la misma.

Desde el punto de vista ambiental se puede destacar que los valores ambientales de interés del ámbito se deben principalmente a la presencia de la regata Arkotzerreka, parcialmente encauzada mediante muros, y la vegetación forestal asociada a sus márgenes, así como las otras masas forestales de su entorno. El ámbito no se incluye en ningún espacio natural protegido, ni se han identificado especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora, Silvestre y Marina. Tampoco presenta riesgos ambientales destacables que condicionen su desarrollo.

En el ámbito de Arkotz no se han identificado puntos de interés geológico o geomorfológico. Tampoco se ubica en ningún Lugar de Interés Geológico (LIG) de los identificados en el Inventario de LIGs de Euskadi.

El ámbito no coincide con ninguna Zona de Interés Hidrogeológico.

El ámbito objeto de este estudio se identifica como "Área de captación de las zonas sensibles al aporte de nutrientes", designado mediante el Decreto 214/2012, de 16 de octubre, por el que se declaran las zonas sensibles en las cuencas intracomunitarias y en las aguas marítimas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por tratarse de un estuario con riesgo de eutrofización.

Debido a la transformación del territorio como consecuencia de las actividades humanas, la vegetación original ha sido sustituida casi en su totalidad para la creación de prados, terrenos de cultivo y plantaciones forestales. No obstante, las laderas de la margen izquierda de la regata se describen como "bosque acidófilo dominado por *Quercus robur*" y la vegetación es principalmente forestal, robledal de alto interés ecológico.

En el ámbito no identifica ningún Hábitat de Interés Comunitario incluido en la Directiva Hábitats.

Tampoco se han identificado en el ámbito especies incluidas en el Catálogo Vasco de Especies Amenazadas de la Fauna y Flora, Silvestre y Marina. Destacar que el área de Arkotz se incluye en el Área de Interés Especial (AIE) del Murciélago mediterráneo de herradura (*Rhinolophus euryale*). Debido a las características del ámbito, y puesto que se trata de una especie cavernícola, no se prevén afecciones a sus lugares de anidación. Sin embargo, podría valerse de los espacios forestales como área de alimentación.

En cuanto a los riesgos, señalar que el ámbito presenta Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno, principalmente en la mitad oeste del ámbito; también el área inundable por la avenida con un periodo de retorno de 10 años coincide con la zona de flujo preferente de Arkotzerreka, afectando a un 9% de superficie del ámbito; el área inundable por la avenida de 100 años afectaría a un 13% de superficie del ámbito.

El área Arkotz se ubica sobre acuíferos que presentan una vulnerabilidad muy baja a la contaminación.

En el entorno del ámbito se identifican como focos de ruido principales la autopista AP-8, la carretera GI-636, las líneas ferroviarias de ADIF y ETS, así como la propia actividad industrial de los polígonos en el entorno de Arkotz. El ámbito de estudio queda dentro de la Zona de Afección de la carretera AP-8 que circula al sur del ámbito y de la antigua N-1 (hoy día GI-636). De acuerdo con el mapa de ruido de Oiartzun, en la situación actual se darían superaciones de los objetivos de calidad acústica asignados en parte del ámbito de estudio, concretamente en una franja de terreno cercana a la GI-636, datos que deberán ser contrastados en el Estudio Acústico que se elaborará en el marco del Plan Especial objeto del presente análisis.

#### 4. Ámbitos inapropiados para la localización de actuaciones

Deberán considerarse como ámbitos inapropiados para la localización de actuaciones con efectos significativos sobre el medio físico, todas las áreas con valores ambientales y/o culturales relevantes recogidas en el apartado anterior.

Como se ha comentado en apartados anteriores, el ámbito se corresponde con áreas inundables por avenidas con periodos de retorno de 500, 100 y 10 años y coincide con la zona de flujo preferente de Arkotzerreka.

No obstante, estas áreas no se consideran inapropiadas para la localización de las actuaciones, siempre y cuando se respete la normativa ambiental que resulta de aplicación y, en particular, la relativa a las siguientes materias: preservación del sistema hidrológico y dominio público hidráulico, riesgo de inundación, conservación de la naturaleza y de los hábitats de interés comunitario, suelos contaminados y contaminación acústica. En el estudio ambiental estratégico se deberá justificar que las actuaciones son compatibles con lo que establecen las mencionadas normas.

#### 5. Breve análisis ambiental de las respuestas a las consultas realizadas

A continuación, se recogen los aspectos ambientales más relevantes contenidos en los informes recibidos en el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas:

- El estudio ambiental estratégico deberá recoger todas las determinaciones referentes a las limitaciones del uso y aprovechamiento del terreno en las diferentes zonas de afección de la infraestructura ferroviaria e identificar adecuadamente las zonas de afección del ferrocarril, corrigiendo los errores del plano 2.06 del PEOU que figuran en el documento del borrador del plan (documento de inicio).
- Respecto al ruido, los valores de referencia para las infraestructuras existentes y nuevas urbanizaciones son los que se recogen en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica en el País Vasco. Están accesibles los mapas de ruido de los grandes ejes ferroviarios.
- Respecto a los movimientos de tierras previstos, el documento de Avance indica que serán importantes a la vista de la orografía abrupta del ámbito; por ello, se considera importante realizar una previsión inicial del volumen de tierras excedentes esperado, apuntando pautas para su gestión.

En caso de ser necesaria la ejecución de rellenos para el depósito de sobrantes, resulta necesario que los emplazamientos posibles sean incluidos en la evaluación ambiental a trámite, toda vez que se trata de actuaciones vinculadas de forma indisoluble al desarrollo del PEOU.

- Entre las medidas correctoras a incluir en el estudio ambiental estratégico debería incluirse la realización de plantaciones de refuerzo en las riberas de la regata Arkotzerreka y en el resto de espacios libres y zonas verdes del área de intervención urbanística, de cara a reforzar la funcionalidad ecológica de estos bosquetes en un entorno muy influido por los cercanos desarrollos industriales y de infraestructuras.

Se recomienda definir estas revegetaciones con el mayor nivel de detalle posible, aportando como mínimo unas pautas básicas para su desarrollo que contemplen el uso de especies autóctonas, la realización de mantenimientos, etc.

- Propuesta exhaustiva de medidas de erradicación y control de especies invasoras presentes en el área que garantice que el PEOU no agrava el importante problema ambiental que generan estas especies debido a la transformación y simplificación de los ecosistemas en los que se

establecen, y en caso de ser posible, permita conseguir en los espacios libres y zonas verdes un estado ecológico mejor que el actual, gracias a la eliminación de la flora invasora existente.

## **6. Definición y alcance de los aspectos fundamentales a considerar en el estudio ambiental estratégico**

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Actuación Urbanística LIN-8 Arkotz tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada del área de actuación urbanística A.I.U. LIN-8 Arkotz, con la finalidad de integrar en el planeamiento las determinaciones del Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País Vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo en lo que respecta al citado ámbito.

El estudio ambiental estratégico (Estudio) tendrá el contenido mínimo establecido en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, que deberá completarse con lo recogido en el Anexo II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

De acuerdo con lo anterior, los apartados que se desarrollen deberán responder al siguiente esquema metodológico:

1. Descripción del Plan propuesto
  - 1.1. Marco y objetivos de la planificación
  - 1.2. Alcance, contenido y desarrollo del Plan
  - 1.3. Alternativas de planificación
2. Caracterización del medio ambiente
  - 2.1. Descripción de la situación ambiental
  - 2.2. Síntesis: aspectos ambientales relevantes
3. Efectos ambientales
4. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
5. Programa de vigilancia ambiental
6. Síntesis ambiental
7. Resumen no técnico

Dadas las características del documento que se evalúa, se estima que el estudio ambiental estratégico, en adelante el Estudio, debe profundizar en los siguientes aspectos con la amplitud y nivel de detalle que se expresa a continuación:

### **6.1. Descripción del Plan**

Se describirán los distintos aspectos que configuran el Plan, y se identificarán con claridad cuáles de las acciones a las que dará lugar la ejecución del Plan, en el futuro, pueden tener efectos adversos sobre el medio ambiente. Todo ello con la estructura y el detalle indicados en los apartados siguientes:

#### **6.1.1. Marco y objetivos de la planificación**

a. El Estudio contendrá un breve resumen de los objetivos concretos que persigue el Plan. Además, se reflejará de forma sucinta la manera en que los objetivos de protección ambiental y los principios y criterios de sostenibilidad recogidos en el apartado 2 de esta resolución se han tenido en cuenta durante la elaboración del Plan.

b. Se identificarán los planes o programas jerárquicamente superiores al Plan. Se describirán someramente las determinaciones y previsiones de dichos planes o programas que guarden relación con el objeto o el ámbito del Plan, así como los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental que resulten de aplicación al mismo. Se aportará la referencia al acto de aprobación y fecha de los planes o programas jerárquicamente superiores y se explicitará si dichos planes o programas se han sometido o no a evaluación ambiental estratégica.

En particular, y entre otros, se tendrán en cuenta los siguientes planes y normativa:

- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (DOT).
- Plan Territorial Parcial de la Red Ferroviaria de la CAPV.
- Plan Territorial Parcial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.
- Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021), en particular las determinaciones relacionadas con las zonas inundables y el Registro de Zonas Protegidas.
- Plan de Gestión del Riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (2015-2021).
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Plan Territorial Parcial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.
- Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

Además, ha de tenerse en cuenta el documento Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el País Vasco. Tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo.

c. En su caso, se recogerán los criterios y determinaciones que se hayan establecido en la declaración ambiental estratégica de los planes jerárquicos superiores al Plan y otros instrumentos de desarrollo del mismo que resulten de aplicación al ámbito u objeto del Plan objeto de evaluación. Se aportará la referencia a las declaraciones ambientales estratégicas, con indicación del Boletín Oficial en que han sido publicados y el enlace al sitio donde pueden ser consultadas.

d. Se explicitarán los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental fijados en las normas y estrategias, así como en otros planes y programas que no guarden relación jerárquica con el Plan, de diferentes ámbitos (comunitario, estatal, autonómico o local), cuando resulten de aplicación para el diseño del Plan. En los casos en los que puedan presentarse solapamientos, conflictos o incompatibilidades con los objetivos y líneas de actuación de los planes o programas sectoriales, deben evaluarse las alternativas de actuación poniendo de manifiesto los posibles problemas detectados y las medidas de coordinación necesarias. Se justificará de forma específica la manera en que los objetivos de protección ambiental y los principios y criterios de sostenibilidad recogidos en el apartado 2. de esta resolución.

#### 6.1.2. Alcance, contenido y desarrollo del Plan

a. El alcance del Plan debe quedar perfectamente definido. El Estudio desarrollará una descripción detallada de las acciones que se plantean como consecuencia de la aplicación del Plan, asociadas a las modificaciones o pormenorizaciones que introduce el plan con respecto a la ordenación urbanística vigente en el ámbito de afección y que puedan tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, teniendo en cuenta todas las actuaciones necesarias para el desarrollo del ámbito.

De acuerdo con los informes que obran en el expediente, el estudio ambiental estratégico deberá recoger todas las determinaciones referentes a las limitaciones del uso y aprovechamiento del terreno en las diferentes zonas de afección de la infraestructura ferroviaria e identificar adecuadamente las zonas de afección del ferrocarril, adaptando y corrigiendo si fuera necesario la información gráfica tanto en el Estudio como en el borrador del plan.

b. Se realizará una previsión sobre la naturaleza de los proyectos y actuaciones mediante los que se ejecutarán las propuestas del Plan.

El Estudio deberá identificar aquellos proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental de los que el Plan es marco para establecer los condicionantes de desarrollo y, en su caso, establecer las directrices para la minimización de las afecciones en el momento de desarrollo de éstos.

c. Se describirán y localizarán las acciones del Plan que pueden dar lugar a efectos sobre el medio ambiente, y se jerarquizarán desde las más relevantes a las menos, considerando su ubicación precisa, naturaleza, magnitud y consumo de recursos naturales. A cada una de las acciones del Plan así descritas se le asignará un código que se utilizará en los siguientes apartados del Estudio en los que sea necesaria su referencia.

d. Se detallará el desarrollo del Plan a partir de su aprobación, mencionándose las fases posteriores de la planificación, así como los instrumentos en los que se concretarán las determinaciones del Plan. Igualmente se aportará una previsión del posible sometimiento a evaluación ambiental de los citados instrumentos y/o proyectos de desarrollo.

e. En cualquier caso, se incorporará una previsión temporal para el desarrollo del Plan que, si resulta pertinente, se detallará para las distintas acciones descritas en el apartado anterior.

f. La información recogida en este epígrafe tendrá un reflejo cartográfico a escala adecuada, reflejando el uso del territorio, así como las previsiones y actuaciones del Plan que puedan dar lugar a efectos ambientales significativos. Deberá incluirse información cartográfica que refleje, al menos, la delimitación del ámbito y la localización de todas las actuaciones, en formatos pdf y shape.

### 6.1.3. Alternativas de planificación

a. Se describirán de forma somera las distintas alternativas que se hayan contemplado en el proceso de formulación del Plan. Dichas alternativas deben ser técnica y ambientalmente viables y pueden referirse a aspectos de localización, de desarrollo técnico, de desarrollo temporal, de gestión, de ordenación, de utilización de recursos naturales o a cualquier otro aspecto. Se contemplará la alternativa 0, o de no intervención, que tendrá como referencia la probable evolución de los aspectos relevantes del ámbito de actuación en caso de no aplicación de las propuestas del Plan.

b. Se describirá el alcance de dichas alternativas, explicitándose las diferencias entre los proyectos y las acciones del Plan derivadas de cada una de las alternativas, en comparación con los proyectos descritos en el apartado 6.1.2.b y con las acciones descritas en el apartado 6.1.2.c.

c. Se incluirá un resumen de los motivos por los que se han descartado las alternativas de planificación consideradas y se ha elegido la alternativa finalmente propuesta.

d. Las diferentes alternativas consideradas se recogerán de forma cartográfica.

### **6.2. Caracterización de la situación del medio ambiente**

El Estudio deberá describir los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente en el ámbito afectado por el Plan. Esta caracterización estará referida a los elementos abióticos y los bióticos, tanto desde el punto de vista sectorial de cada tipo de elemento, como desde el

punto de vista de sus interacciones, dando una perspectiva integrada de la situación actual del medio ambiente.

Por ámbito de afección del Plan debe entenderse, además de la totalidad del ámbito de ordenación, el entorno más cercano al mismo, limitado a las zonas en las que las acciones del Plan pudieran tener efectos ambientales relevantes.

Cuando la información sobre los distintos aspectos de la calidad del medio esté basada en estudios u otros documentos de referencia, se identificará la fuente de los datos aportados, con indicación del título, año, autoría y, en su caso, enlace al lugar donde puede ser consultado el trabajo en su integridad.

El Estudio incluirá planos a escala adecuada que reflejen las diferentes variables del medio.

#### 6.2.1. Descripción de la situación ambiental

Los aspectos ambientales que se tendrán en cuenta serán al menos los siguientes:

a. El medio físico. Se tendrán en cuenta factores tales como el tipo de roca madre y subsuelo, su permeabilidad, las masas y los puntos de agua, los factores climáticos y el tipo de suelo.

b. Patrimonio natural. Se hará constar la presencia de elementos de interés naturalístico y ecológico, como es el caso de los cauces fluviales, áreas de distribución de especies de fauna y flora amenazadas, hábitats de interés comunitario, vegetación, flora y fauna autóctonas. Se aportarán datos sobre el estado de conservación que presentan los diferentes elementos presentes, grado de interés, vulnerabilidad, presiones y amenazas actuales y que puedan verse intensificadas con la ejecución del Plan.

c. Paisaje. Se analizará si existen elementos de interés desde el punto de vista de la percepción.

d. Riesgos y problemas ambientales. Se aportarán todos los datos que se hayan podido recabar en relación con riesgos tales como riesgos de erosión, vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas, inundabilidad, riesgos geotécnicos, riesgos derivados del cambio climático o cualquier otro riesgo ambiental digno de mención.

Asimismo, se describirán los problemas ambientales detectados en relación con la calidad del aire, del agua o del suelo, incluyendo la situación acústica. El Estudio deberá recoger un análisis de ruido del ámbito y las medidas correctoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica correspondientes a ese ámbito tras el desarrollo previsto. Si esto no fuera posible, se presentarán otras medidas para minimizar el posible problema acústico en el ámbito.

Se identificará la presencia de fuentes potencialmente contaminantes y de suelos que hayan soportado actividades potencialmente contaminantes.

Cuando proceda, se identificarán y localizarán las zonas del ámbito que puedan estar especialmente expuestas a los citados riesgos y problemas ambientales.

e. Patrimonio cultural. Se indicará para cada uno de los elementos detectados su importancia, vulnerabilidad, instrumento y grado de protección. Se aportará asimismo la referencia de la disposición normativa por la que se otorga calificación y protección al bien cultural.

f. En este apartado se tratarán, además, otros condicionantes ambientales que pudieran existir, siempre que sean relevantes para la evaluación ambiental del Plan, tales como aspectos relativos a la movilidad y el transporte, las condiciones de accesibilidad del ámbito, las necesidades en relación con el consumo de recursos renovables y no renovables (agua, energía, etc.), la presencia de zonas habitadas y población que puede resultar afectada, etc.

### 6.2.2. Síntesis: aspectos ambientales relevantes

A partir de las descripciones y datos expuestos en el apartado anterior, se analizará la situación actual del medio ambiente en el ámbito de afección del Plan y se recogerán de forma sucinta los elementos, procesos, problemas y riesgos ambientales más significativos derivados de las actuaciones del Plan que resulten relevantes para el proceso de evaluación ambiental. Se deberá poner el foco en los ámbitos, elementos o situaciones de interés desde el punto de vista ambiental y en aquellos aspectos con probabilidad de resultar afectados teniendo en cuenta la localización y las características de los proyectos y acciones que se derivarán de las actuaciones que introduce el Plan.

El estudio ambiental estratégico deberá detectar los ámbitos problemáticos desde el punto de vista ambiental con los que conciliar el desarrollo de las propuestas, atendiendo a la presencia de áreas o elementos ambientalmente relevantes, entre otros, los señalados en el apartado 3 de esta resolución.

Asimismo, deberá realizar un preciso diagnóstico ambiental del ámbito que permita evaluar la capacidad de acogida del mismo, las zonas de riesgo y las áreas frágiles o vulnerables.

Los aspectos que pueden condicionar el desarrollo de las actuaciones que plantea el Plan son los relacionados con las zonas con riesgo de inundación, la presencia de suelos contaminados y las limitaciones derivadas de la aplicación del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, aspectos que serán objeto de análisis en el Estudio.

### **6.3. Efectos ambientales del Plan propuesto**

a. En este apartado se deberán identificar, caracterizar y valorar los efectos previsibles de las acciones del Plan sobre los elementos de la calidad del medio ambiente descritos en el apartado 6.2. La identificación y caracterización de los efectos del Plan derivará del estudio de las interacciones entre las acciones previstas en el mismo y las características específicas de los elementos ambientales que pueden resultar afectados, así como de los problemas y riesgos ambientales que se puedan originar o que puedan resultar agravados e intensificados.

La caracterización explicitará el tipo de efecto de que se trate, distinguiendo entre efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales.

Se describirán los efectos ambientales derivados de todas y cada una de las acciones identificadas en el apartado 6.1.2.c del Estudio, con referencia expresa al código asignado a las acciones en dicho apartado.

El Estudio deberá incidir particularmente en los efectos ambientales de las acciones asociadas a las nuevas propuestas de actuación y las modificaciones introducidas por el Plan en la ordenación vigente. En cualquier caso, se deberán tener en cuenta los efectos acumulativos y sinérgicos que pudieran derivarse de la acción combinada de las actuaciones ya consolidadas con las nuevas actuaciones previstas.

Se explicitarán, cuando proceda, los efectos derivados de la combinación de varias acciones. Igualmente se singularizará cualquier efecto de carácter ambiental que pueda tener consecuencias adversas y relevantes sobre la población, la salud humana o los bienes materiales.

A cada uno de los efectos del Plan así descritos se le asignará un código que se utilizará en los siguientes apartados del Estudio en los que sea necesaria su referencia.

Entre otros aspectos, se abordará el análisis de las siguientes afecciones:

- Las derivadas de una posible afección a las aguas superficiales, en concreto la derivada de la construcción del puente en la zona central que dará acceso a la margen izquierda de la regata Arkotzerreta. Además, el desarrollo del ámbito conllevará movimientos de tierras y

maquinaria, que pueden suponer el arrastre de sólidos en suspensión por las aguas de las escorrentías y, en consecuencia, una afección a la calidad de las aguas de los cauces situados aguas abajo en la cuenca vertiente, identificados como Área de Interés Especial para el sábalo (*Alosa alosa*).

- Las derivadas de la afección a la vegetación, donde destacan masas arboladas frondosas en los márgenes de la regata Arkotzerreka.
- Las derivadas de la afección a la fauna o sus hábitats.
- El estudio ambiental estratégico analizará los efectos del Plan en relación con el riesgo de inundación, justificando adecuadamente que se cumple con la normativa del Plan Hidrológico vigente en relación con las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable (artículos 40 y 41).
- Las derivadas de las excavaciones y movimientos de tierras, con particular atención a las realizadas en emplazamientos potencialmente contaminados.
- El estudio ambiental estratégico analizará el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en función de los usos previstos; incorporará las medidas preventivas y/o correctoras que se consideren necesarias para lograr los objetivos de calidad acústica del área industrial. Este estudio valorará la situación acústica a futuro, tanto de la ordenación planteada por la modificación, como por la ordenación vigente.

b. Para la valoración de cada efecto identificado y codificado se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

- La probabilidad de ocurrencia, duración, frecuencia y reversibilidad.
- La magnitud y el alcance espacial de los efectos.
- El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada atendiendo a:
  - La existencia de especiales características naturales, culturales y paisajísticas.
  - La existencia de condiciones ambientales desfavorables, de manera que se puedan llegar a superar los estándares de calidad o valores límite en aire, agua o suelo.
- La medida en la que el Plan puede generar o intensificar los riesgos ambientales.

Siempre que sea posible, se cuantificarán los efectos mediante datos mensurables de las variaciones en el estado de los factores ambientales descritos como consecuencia de la ejecución de las actuaciones y proyectos previstos en el Plan. En su caso, se señalará el grado de incertidumbre en la predicción de esos efectos.

c. Asimismo, siempre que sea posible, se localizarán cartográficamente los efectos y se intentará, asimismo, vincularlos a las distintas fases del plan o programa en las que es previsible que se produzcan.

d. Se indicará si la acción que dará lugar al efecto detectado requiere la incorporación de las determinaciones del Plan a otros planes y programas, explicitándose en cada caso el instrumento de planificación afectado.

e. Se jerarquizarán los efectos ambientales así descritos, poniendo de relieve su importancia relativa.



#### 6.4. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias

a. En este apartado se describirán las medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar los efectos ambientales adversos descritos en el apartado 6.3 del Estudio. Las medidas que se adopten deberán garantizar que no se producirán efectos ambientales significativos derivados del desarrollo y futura ejecución de las acciones del Plan. Tendrán como objetivo la protección de los recursos naturales, el patrimonio natural y cultural, la prevención de los riesgos naturales y la mejora y adaptación ante los problemas ambientales detectados.

b. Las medidas propuestas deberán ser coherentes con los efectos ambientales previstos. Las medidas se describirán y se pondrán en relación con cada uno de los efectos que se pretende prevenir, corregir o compensar, identificados en el apartado 6.3 del Estudio. En particular, y entre otras, se detallarán las siguientes medidas:

- Medidas relativas a la protección del medio hídrico: se propondrán medidas en fase de obras para evitar la disminución de la calidad de las aguas superficiales del ámbito.

- Se establecerán medidas para la gestión adecuada de los residuos generados, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

- Se detallarán las medidas específicas de protección de la vegetación presente en el ámbito que no se verá afectada directamente por el desarrollo.

- Se establecerán las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, conforme a lo establecido en el artículo 40 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, teniendo en cuenta las áreas acústicas y los usos previstos.

- Medidas relativas a la prevención del riesgo de inundación. Para su definición se tendrán en cuenta, los criterios establecidos en los planes citados en apartados anteriores de esta resolución, en concreto: PTS de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV (apartado E.2) y el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental (2015-2021).

- En lo que respecta a los ámbitos de desarrollo que se localizan en el entorno de los cauces fluviales, se deberá garantizar el respeto a lo establecido en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021, evitando la alteración y artificialización de las márgenes fluviales y de los elementos que contribuyen a la diversidad y funcionalidad ecológica y paisajística del corredor fluvial, promoviendo siempre que sea posible su restauración, recuperación y mejora.

- En ningún caso, se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Además, el Plan incluirá un programa de erradicación de las especies exóticas invasoras, así como un plan de control, detección temprana y eliminación de los ejemplares que pudieran surgir una vez efectuadas las obras planteadas. En este plan se incluirá una medida dirigida a evitar que los solares que estén vacantes una vez sea urbanizado el sector se conviertan en focos de dispersión de especies invasoras, contemplando su eliminación inmediata.

- De igual forma, se definirán criterios para la integración paisajística del desarrollo del Plan, estableciendo las especies a emplear y superficies a revegetar, y que considere las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. En este sentido, en ningún caso se emplearán especies alóctonas con potencial invasor, como *Fallopia japonica*, *Robinia pseudoacacia*, *Cortaderia selloana* u otras, en las labores de revegetación y ajardinamiento. Asimismo, se adoptarán medidas para eliminar y evitar la propagación de estas especies.



- Finalmente, tal y como exige la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el estudio ambiental estratégico incluirá medidas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir la adaptación al mismo. A estos efectos, se pueden utilizar como referencia las siguientes guías metodológicas elaboradas por IHOBE: "Guía para la elaboración de programas municipales de adaptación al cambio climático. Cuaderno de trabajo nº Udalsarea 21" y "Manual de Planeamiento Urbanístico en Euskadi para la mitigación y adaptación al Cambio Climático".

c. Se indicará en qué parte del Plan han quedado integradas las medidas propuestas, incluyendo una referencia expresa al documento técnico del Plan en el que se hayan recogido.

d. En su caso, se propondrán medidas preventivas, correctoras o compensatorias cuya aplicación resulte conveniente o factible en fases o etapas posteriores de la planificación, o bien en los futuros proyectos que se diseñen para la ejecución del Plan.

e. Se incluirá un presupuesto de las medidas preventivas y correctoras que lleven asociado un coste económico y se indicará el agente o persona responsable de su supervisión.

### **6.5 Programa de vigilancia ambiental**

a. El Estudio desarrollará un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para la supervisión de los efectos de la aplicación del Plan. Dichas medidas estarán dirigidas al control de los siguientes aspectos:

- Supervisar la correcta implementación de las medidas previstas para prevenir, reducir o corregir los efectos adversos del Plan sobre el medio ambiente.

- Vigilar la evolución de los elementos ambientales relevantes, así como en la evolución de los problemas ambientales existentes con anterioridad a la implantación del Plan.

- Comprobar los efectos ambientales que se deriven de la ejecución del Plan, con objeto de identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos o corregirlos.

- Detectar la necesidad de adoptar medidas preventivas y correctoras adicionales en los instrumentos de desarrollo y en los proyectos previstos para ejecutar el Plan.

b. Las medidas de seguimiento se identificarán y guardarán correspondencia con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en el apartado 6.4 del Estudio.

c. El programa de vigilancia ambiental deberá recoger los indicadores que se propongan en el Estudio y una propuesta concreta de la periodicidad y de los métodos que se utilizarán para la recogida de datos, en cada uno de los casos.

### **6.6. Síntesis ambiental**

a. Se describirá la integración de los aspectos ambientales en el Plan. Se analizará detalladamente cómo se han tenido en consideración y cómo se ha dado cumplimiento a los criterios, objetivos y determinaciones de protección ambiental descritos en el apartado 6.1.1 del Estudio.

b. Se analizará el grado de probabilidad con que el Plan pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente en el futuro y se argumentará lo suficiente para acreditar que, con la incorporación al Plan de las medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias propuestas, es muy poco probable que puedan tener lugar dichos efectos significativos y que, en consecuencia, no existen objeciones al desarrollo del Plan. Con objeto de sustanciar esta conclusión, se utilizarán las referencias pertinentes a las informaciones recogidas en el resto de los apartados del Estudio.

## 6.7. Resumen no técnico

- a. El Estudio contendrá un resumen no técnico de la información facilitada, redactado en términos de fácil comprensión para las personas que no tengan una formación específica en las diversas materias desarrolladas en el proceso de evaluación.
- b. Este resumen deberá acompañarse de la información gráfica pertinente que ayude a la mejor comprensión de la evaluación realizada, o recoger las referencias necesarias para un acceso sencillo a dicha información.

## 7. Trámites de información pública y consultas

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 211/2012 de 16 de octubre y en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el órgano promotor someterá la versión inicial del Plan junto con el estudio ambiental estratégico a información pública, por un plazo no inferior a 45 días.

Asimismo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 211/2012 de 16 de octubre y en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, se tendrá en cuenta la siguiente relación de organismos y personas interesadas:

- Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.
- Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco.
- Dirección de Salud Pública y Adicciones. Delegación Territorial de Salud de Gipuzkoa. Gobierno Vasco.
- URA. Agencia Vasca del Agua.
- Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Montes y Medio Natural de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Dirección General de Euskal Trenbide Sares (ETS).
- Ekologistak Martxan Gipuzkoa.
- Eguzki (Recreativa Eguzkizaleak).

## 8. INSTRUCCIONES PARA PRESENTAR LA DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con lo previsto en el artículo 24.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por la propuesta final de plan o programa, el estudio ambiental estratégico, el resultado de la información pública y de las consultas y un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La solicitud de la declaración ambiental estratégica y la entrega de la documentación se realizarán siguiendo las instrucciones que al respecto figuran en la página Web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente, en el siguiente enlace:

<https://www.euskadi.eus/tramitacion-del-procedimiento-de-evaluacion-ambiental-estrategico/web01-a2inginp/es/>

La documentación que acompaña la solicitud se elaborará y presentará de acuerdo a la guía de presentación de la documentación disponible en la página web del órgano ambiental en el siguiente enlace:

[https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/tramitacion\\_eae/es\\_def/adjuntos/GUIA-presentacion-documentacion.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/tramitacion_eae/es_def/adjuntos/GUIA-presentacion-documentacion.pdf)

**Segundo.** -Comunicar la presente Resolución al Ayuntamiento de Oiartzun.

**Tercero.** -Ordenar la publicación de la presente Resolución en la página web del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente.

En Vitoria – Gasteiz, en la fecha de la firma electrónica

DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR  
INGURUMEN KALITATEAREN ETA EKONOMIA ZIRKULARRAREN ZUZENDARIA

Fdo/lzta: Javier Aguirre Orcajo

**D. LUIS MARÍA GARCÍA GÓMEZ**, en representación de ADIF-Alta Velocidad, con N.I.F. Q-2802152-E y domicilio social en la calle Sor Ángela de la Cruz, número 3 - 9ª planta. - 28020 Madrid, en virtud de poder otorgado a su favor por el Consejo de Administración de ADIF-Alta Velocidad mediante acuerdo tomado en su reunión de 17 de enero de 2014, elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. José Manuel Senante Romero, con fecha 22 de enero de 2014 y el número 162 de su protocolo, ante ese organismo comparece y dice:

Que con fecha 23 de julio de 2021 se ha recibido en la Sede Electrónica de ADIF consulta respecto al documento de alcance del estudio ambiental estratégico en relación con el Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz en Oiartzun (Gipuzkoa) (Ref. EAED-147INET), para que en el plazo de 1 mes, realice esta entidad pública las observaciones que considere oportunas.

Que el Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz linda por su lado oeste con la línea 100 Frontera Hendaya/Irún -Madrid Chamartín, integrante de la Red Ferroviaria de Interés General (RFIG), administrada por ADIF - Alta Velocidad, por lo que, dentro de sus competencias como Administrador de la Infraestructura Ferroviaria, en el plazo establecido, formula las siguientes

## MANIFESTACIONES

### PRIMERA.- LEGISLACION FERROVIARIA

#### 1.- PRINCIPIOS GENERALES

En los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio ferroviario, debe tenerse en cuenta la legislación sectorial ferroviaria, cuyas normas básicas son, en el ámbito de competencia del Estado, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF) y el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF) aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

Los principales aspectos de esta legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico son:

- Obligatoriedad de remitir el documento urbanístico al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con anterioridad a su aprobación inicial, para que por éste se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes.
- Establecer en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.
- Definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas.



## **2.- INFORME DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**

La Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ha sometido a información pública el “Estudio Informativo Complementario de la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco Tramo Astigarraga-Lezo”, mediante anuncio en el BOE de 22/6/2020. Según este estudio informativo, el ámbito del Área Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz se ve afectado por el mismo según se puede apreciar en el plano adjunto.

Teniendo en cuenta lo señalado y lo establecido en el Artículo 7.2 de la Ley 38/2015, el Ayuntamiento de Oiartzun deberá remitir los documentos urbanísticos que se tramiten para el desarrollo del Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con anterioridad a su aprobación inicial, para que por éste se emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes.

## **3.- LIMITACIONES AL USO DE LA PROPIEDAD AL USO DE LA PROPIEDAD DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES**

La citada legislación ferroviaria establece en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación y define las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas. Estas limitaciones al uso de la propiedad de las ordenaciones colindantes son establecidas en el Título II, Capítulo III, “Limitaciones a la Propiedad”, de la LSF y por el RSF en todo lo que no se oponga a la Ley.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, es la que se señala a continuación:

- La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación(1). No obstante, en el suelo clasificado urbano o urbanizable y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, como es el caso del Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz esta distancia se reduce a 5 metros.
- La Zona de Protección consiste en una franja de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación(1) en el suelo clasificado como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, como es el caso del Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz esta distancia se reduce a ocho 8 metros.
- La Línea Límite de Edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma(2), medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, en los tramos de las líneas ferroviarias que discurren por zonas urbanas, como es el caso del Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz, la línea límite de edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.



Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

- La zona de dominio público: Sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de ADIF, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del ADIF, se podrán realizar en esta zona, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

En los supuestos de ocupación de esta zona, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en este terreno.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo ( 16.5 de la LSF) y diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico (art.25 del RSF).

- 
- La explanación es la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno, para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.
  - La plataforma es la coronación de la explanación sobre la que se apoyan las infraestructuras ferroviarias. Por tanto, la arista exterior de la plataforma podrá en cada caso concreto coincidir o no con la arista exterior de la explanación.



- La zona de protección: En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de ADIF. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario (art. 16.2 de la LSF), siendo de resaltar el de integrar en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación quedando prohibida la quema de rastrojos (art. 16.3 LSF).

En las construcciones e instalaciones ya existentes tan solo podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción, siendo necesario para la realización de las mismas la previa autorización de ADIF (art. 16.4 LSF).

- La línea límite de edificación: Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Queda también prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación (Art. 15.1 LSF), sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2 c) del RSF.

Se podrán realizar, previa autorización del ADIF, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. No podrá cambiarse el uso y destino de las edificaciones preexistentes.

## SEGUNDA.- PEOU Y ZONAS DE INFLUENCIA DEL FERROCARRIL

El Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz es un ámbito de suelo urbano que cuenta con el planeamiento más preciso para iniciar su ejecución, por lo que la distancia de la zona de dominio público ferroviario se reduce a 5 metros y la distancia de la zona de protección se reduce a 8 metros.

Asimismo, la línea límite de la edificación se sitúa en este ámbito urbanístico de suelo urbano de Oiartzun, a 20 metros a contar de la arista exterior de la plataforma ferroviaria.

Sobre esta base y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario, el PEOU que se redacte para el desarrollo del Área LIN 8, deberá incluir las determinaciones señaladas en el aratado anterior en su memoria e identificar adecuadamente las citadas zonas de afección del ferrocarril, puesto que el plano 2.06 del PEOU no lo hace correctamente.





### **TERCERA.- RUIDO**

La legislación de referencia para las infraestructuras ferroviarias de competencia estatal es el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Los valores de referencia para las infraestructuras existentes y nuevas urbanizaciones son los mismos en la norma estatal citada y en la norma autonómica: Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, pero el Decreto autonómico los refiere a 2 metros mientras que el estatal los refiere a 4 metros.

Asimismo hay que señalar que se encuentran disponibles en la página web del Sistema de información de Contaminación Acústica (SICA) del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, los Mapas Estratégicos de Ruido de los grandes ejes ferroviarios, dentro de la U.M.E. 02\_01: Zumárraga - Irun, tramo en el que se encuentra el Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz,

Bilbao, 28 de julio de 2021

**SR. DIRECTOR DE CALIDAD AMBIENTAL Y ECONOMÍA CIRCULAR**

**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE**

**GOBIERNO VASCO**

DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO  
Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo  
Norte  
Plaza Circular 2,4º  
48008 BILBAO (BIZKAIA)

Tel. 944 879 134/5

www.adif.es





EKONOMIAREN GARAPEN,  
JASANGARRITASUN ETA  
INGURUMEN SAILA  
Ingurumen Jasangarritasuneko  
Saillburuordetza  
Natura Ondare eta Klima Aldaketa  
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO  
ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y  
MEDIO AMBIENTE  
Viceconsejería de Sostenibilidad  
Ambiental  
Dirección Patrimonio Natural y Cambio  
Climático

Javier Agirre Orcajo  
Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular  
Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental  
Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente  
Gobierno Vasco- Eusko Jaurlaritza

**Gaia/Asunto:** *Plan Especial de Ordenación Urbana del área de intervención urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. Arkotz del municipio de Oiartzun (Gipuzkoa)*  
**Kodea/Código:** ECIA-2021\_051  
**Erref/Ref:** EAED-00147

Estimado Sr. Agirre:

Recibida su consulta en relación al asunto de referencia con fecha de entrada de 23 de julio de 2021 y analizada la documentación aportada, se formulan las siguientes observaciones:

El Plan Especial de Ordenación Urbana tiene por objetivo modificar la ordenación pormenorizada vigente del área de suelo urbano industrial no consolidado AIU LIN-8 H.I.A. de Oiartzun, de modo que se defina un desarrollo compatible con la banda de reserva de previsible ocupación de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco (tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo), que afecta a toda la franja oriental del ámbito.

Se valora que el documento inicial estratégico elaborado realiza una aproximación adecuada al ámbito afectado por el PEOU, así como a los principales impactos previsible con el desarrollo del mismo. De cara a la elaboración del estudio ambiental estratégico, se considera necesario tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- Respecto a los movimientos de tierras previstos, que ya el documento de Avance indica que serán importantes a la vista de la orografía abrupta del ámbito, se considera importante realizar una previsión inicial del volumen de tierras excedentes esperado, apuntando pautas para su gestión.

En caso de ser necesaria la ejecución de rellenos para el depósito de sobrantes, resulta necesario que los emplazamientos posibles sean incluidos en la evaluación ambiental a trámite, toda vez que se trata de actuaciones vinculadas de forma indisoluble al desarrollo del PEOU.

- Entre las medidas correctoras a incluir en el EsAE debería incluirse la realización de plantaciones de refuerzo en las riberas de la regata Arkotzerreka y en el resto de espacios libres y zonas verdes del AIU, de cara a reforzar la funcionalidad ecológica de estos bosquetes en un entorno muy influido por los cercanos desarrollos industriales y de infraestructuras.

Se recomienda definir estas revegetaciones con el mayor nivel de detalle posible, aportando como mínimo unas pautas básicas para su desarrollo que contemplen el uso de especies autóctonas, la realización de mantenimientos, etc.

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 95 42 – Fax 945 01 95 40 – 01010 Vitoria-Gasteiz



Se recomienda asimismo tener en cuenta el “Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles<sup>1</sup>” en las zonas verdes más integradas en el ámbito industrial.

- Dada la profusión de flora alóctona invasora en el ámbito de estudio, y la facilidad de dispersión de este tipo de especies en obras en entornos fluviales (como es el caso del PEOU), se considera necesario que se realice una propuesta exhaustiva de medidas de erradicación y control que garantice que el PEOU (1) no agrava el importante problema ambiental que generan estas especies debido a la transformación y simplificación de los ecosistemas en los que se establecen, y (2) en caso de ser posible, permita conseguir en los espacios libres y zonas verdes un estado ecológico mejor que el actual, gracias a la eliminación de la flora invasora existente.

Además de figurar en el EsAE que se redacte, se quiere incidir en la importancia de que las medidas expuestas, y otras que se establezcan en el EsAE, sean identificadas de forma expresa en la normativa urbanística como vinculantes para el desarrollo del PEOU, de modo que se garantice su adopción.

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

ADOLFO URIARTE VILLALBA

*NATURA ONDARE ETA KLIMA ALDAKETAREN ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE PATRIMONIO NATURAL Y CAMBIO CLIMÁTICO*

Vitoria-Gasteiz, 2021ko abuztuaren 20a/20 de agosto de 2021

---

<sup>1</sup> [Ihobe - Publicaciones - Cuaderno Udalsarea21 N° 20b. Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles](#)



**OIARTZUNGO UDALA / AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN**  
**D. JEXUX LEONET ELIZEGI Jauna**  
Done Eztebe Plaza, 1  
20180 - OIARTZUN



Gaia: Oiartzungo LIN-8 Arkoitz Hirigintzako Esku Hartze Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa.

Asunto: Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkoitz en Oiartzun.

Joan den uztailaren 23an sartu zen gure bulegoetan goiburuan adierazitako gaiari buruzko Ingurumen Iraunkortasuneko Sailburuordetzaren idazkia. Ingurumen Ebaluazioaren irizpideak ezartzeko eransten ziren dokumentuen azterketan, horiek zuzentzen ez badira Plan Berezia bera onartzea arriskuan jar dezaketen zenbait alderdi hauteman dira.

El pasado día 23 de julio ha tenido entrada en nuestras oficinas el escrito de la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental referente al asunto indicado en el encabezamiento. En el análisis de los documentos que se adjuntaban para establecer los criterios de la Evaluación Ambiental, se han detectado una serie de aspectos que podrían comprometer la aprobación del propio Plan Especial, si estos no son subsanados.

Horregatik, eta administrazioen arteko harremanaren jardunbide egokia gidatu behar duten erakunde-lankidetzako irizpideei jarraituz, hautemandako arazoak deskribatuko ditugu:

Por ello, y siguiendo criterios de colaboración institucional que deben guiar la buena práctica de la relación entre administraciones, pasamos a describir los problemas detectados:

a) Planaren memoriak honako hau adierazten du: "Antolamendu Plan Bereziak garraio- eta komunikazio-partzela hauek antolatzen ditu:". Ondorengo zerrendan trenbideko jabari publikoko (4.902 m<sup>2</sup>) lurra daude. Hala ere, horiek ezin dira udal-esparruko planen bidez antolatu edo arautu, udalaz gaindiko azpiegiturak baitira.

a) La memoria del plan indica que "el Plan Especial de Ordenación ordena las siguientes parcelas de transporte y comunicaciones:". En la relación siguiente se incluyen terrenos del Dominio Público Ferroviario (4.902 m<sup>2</sup>). Sin embargo, estos no pueden ser ordenados o regulados mediante planes de ámbito municipal, al tratarse de infraestructuras supramunicipales.

- b) Adierazitako erreserba-banda ezin da, halaber, udalaren ikuspuntutik jabari publiko gisa kalifikatu, kalifikazio hori administrazio eskudunak (kasu honetan, administrazio zentraileko edo Eusko Jaurlaritzako organo eskudunak) dagokion informazio-azterlana onartu ondoren bakarrik egin daitekeelako (eta erreserba-bandaren zati baterako bakarrik).
- c) Agiriak ez ditu jasotzen lehendik dauden trenbide-lineek ezartzen dituzten erabilera-mugak; zehazki, ez dituzte jasotzen haien plataforma-eremuak, ez eta eraikuntza-jabari, -eragin eta -mugakoak ere, Trenbide Sektoreari buruzko 38/2015 Legeak eta hura garatzen duen araudiak eremu horietako baterako ezartzen dituzten baldintzatzaileekin. Kontuan izan behar da eremu horiek ez direla trenbideekiko paraleloak, trenbide-zabalgunearen kanpoaldeko ertzekoak baizik.
- d) Aztertu beharreko ingurumen-alderdiei dagokienez, ez da adierazten ADIFen edo ETSren lineetan Zarataren Mapa Estrategikoak daudela, ezta horiei dagozkien zortasun akustikoko eremuak ere.
- e) Bibrazioak transmititzeko mugekin erlazionatutako inolako azterketarik ere ez da planteatzen.
- b) La banda de reserva indicada, tampoco puede ser calificada desde el punto de vista municipal como Dominio Público, ya que esta calificación solo puede producirse (y solo para una parte de la banda de reserva), tras la aprobación del correspondiente Estudio Informativo por la administración competente (en este caso los órganos competentes de la administración central o Gobierno Vasco).
- c) El documento no refleja las limitaciones de uso que imponen las líneas ferroviarias existentes, en concreto no reflejan sus zonas de Plataforma, ni de Dominio, Afección y Límite de Edificación, con los condicionantes que para una de estas zonas establece la Ley del Sector Ferroviario 38/2015, y la normativa que la desarrolla. Debe tenerse en cuenta que estas zonas no son paralelas a las vías sino al borde exterior de la Explanación Ferroviaria.
- d) En relación con los aspectos ambientales a estudiar, no se indica la existencia de los Mapas Estratégicos de Ruidos existentes en las líneas de ADIF o ETS, ni las correspondientes zonas de servidumbre acústica.
- e) Tampoco se plantea ningún estudio relacionado con las limitaciones en cuanto a la transmisión de vibraciones.

Alderdi horiek, trenbide-azpiegituren administratzaileek beharrezko txostena egin aurretik, Plan Berezia onartu aurretik, konpondu edo/eta aztertu egin beharko lirateke.

Estos aspectos deberían ser subsanados y/o analizados, antes que los administradores de las infraestructuras ferroviarias pudieran emitir el informe necesario, antes de

la aprobación del Plan Especial.

Zure esanetara geratzen gara edozein zalantza edo gai gehigarri argitzeko.

Quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda o cuestión adicional.

Adeitasunez,

Atentamente,

Bilbon, 2021eko abuztuaren 5ean/Bilbao, 5 de agosto de 2021



**Sin./Fdo.- Ernesto MARTÍNEZ DE CABREDO  
ZUZENDARI NAGUSIA / DIRECTOR GENERAL**

DG/AYT

**Javier Agirre Orcajo**

Ingurumen Administrazioaren eta Ekonomia Zirkularren Zuzendaritza  
Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saila  
Donostia kalea 1  
01010 Vitoria-Gasteiz

## **INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AIU LIN8-ARKOTZ EN OIARTZUN**

**N/ Ref.: IAU-2021-0248**

**S/ Ref.: EAED-147INET**

### **1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

Con fecha de entrada en la Agencia Vasca del Agua-URA el 23 de julio de 2021, un oficio de la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco que, de conformidad con lo establecido en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, en la *Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente* y en el *Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas*, solicita informe con objeto de que se realicen las observaciones que se consideren oportunas en relación con la amplitud, nivel de detalle, grado de especificación del estudio ambiental estratégico.

La solicitud incluye un vínculo de descarga con la información relativa al expediente, que contiene el Documento de Inicio, los planos del plan especial de ordenación urbana (PEOU), así como el Documento Inicial Estratégico.

Como antecedente cabe destacar que esta Agencia emitió informe en relación con la “Modificación puntual de las NNSS en el área 53 *Villa de Arkotz*” el 9 de marzo de 2004 para la sección de la COTPV; y posteriormente, también se emitió informe el 5 de agosto de 2013 en el marco del “*Proyecto del estudio de detalle del área AIU LIN-8 Arkotz*”. (nº ref.: IU-G-2012-0008).

En dicho informe se recogían una serie de indicaciones a tener en cuenta en relación el diseño del nuevo puente, la ubicación del vial de servicio (para que *respete intacta la zona de servidumbre de 5 metros con la vegetación de ribera existente en buenas condiciones*) y el retiro mínimo de las edificaciones que, de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV debe ser de 12 m.

Asimismo “*se recomendaba la eliminación de la pasarela que se encuentra en estado precario aguas abajo del ámbito de ordenación, y la recuperación de sus márgenes*”.



Nahi izanez gero, J0D0Z-T33ZJ-KFXT bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T33ZJ-KFXT en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>



## 2. ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito se sitúa en la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, tratándose de una cuenca intracomunitaria de la Unidad Hidrológica Oiartzun. Por el ámbito discurren el arroyo Lintzirin (Arkotzerreka), que en esta zona tiene una superficie de cuenca de aproximadamente 5,10 km<sup>2</sup>.

El objetivo del presente Plan Especial es adaptar la ordenación pormenorizada vigente<sup>1</sup> del ámbito LIN8-Arkotz a las previsiones del “*Estudio Informativo Complementario de la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco. Tramo: Astigarraga-Oiartzun-Lezo*”, ya que el trazado de la nueva red ferroviaria impide el desarrollo urbanístico actualmente proyectado.

Por ello, el Plan Especial incorpora las limitaciones impuestas por los retiros de la modificación de la vía ferroviaria planteada, evitando la ocupación y afección a la banda de reserva de previsible ocupación de esa infraestructura y de sus zonas de dominio público, permitiendo así el desarrollo del ámbito.



Planeamiento vigente (izquierda) y propuesta del PEOU (derecha).

Las características principales que contempla la propuesta de ordenación son las siguientes:

*Se plantea el desarrollo del ámbito mediante la ejecución de dos nuevas edificaciones industriales y/o terciarias, en ambos márgenes del cauce, la adecuación del vial actual paralelo a la GI-636, el desarrollo de un nuevo puente que una este vial con la edificación de la margen izquierda del arroyo.*

*Las áreas no edificables de dichas parcelas se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y zona de maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.*

*La parcela b.1 (6.949 m<sup>2</sup>) acogerá la mayor parte del aprovechamiento previsto en una única pieza edificatoria, dispuesta sobre una plataforma de urbanización a cota +23,00 m*

<sup>1</sup> Ordenación establecida en el estudio de detalle aprobado por el pleno del Ayuntamiento de Oiartzun en la sesión del 25/04/2012 (BOG 14/06/2012, nº 113).





*aproximadamente, lo que requerirá de importantes movimientos de tierras y labores de estabilización de la ladera resultante. Se aumenta la cota de urbanización en 1,50 m aproximadamente con respecto a lo previsto en el planeamiento vigente, con objeto de evitar posibles riesgos de inundabilidad en la misma.*

*En la parcela b.1 se ordena un perfil edificatorio máximo de 1 planta bajo rasante y 3 plantas sobre rasante, siendo la edificabilidad máxima atribuida de 5.950 m<sup>2</sup> y la altura máxima autorizada de 10 m. La planta bajo rasante sólo se podrá destinar a usos de almacenamiento y de garaje. Las plantas altas sobre rasante podrán destinarse a usos previstos para las zonas calificadas como centros de actividad económica y terciaria.*

*Por otro lado, la parcela b.2 tiene una superficie de 827 m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad máxima atribuida de 1.050 m<sup>2</sup>, y se emplaza en la margen derecha del arroyo, entre éste y el viario interno principal del ámbito, dejando una banda de protección para el cauce fluvial y la vegetación de ribera. En esta parcela b.2 se ordena un perfil edificatorio de 3 plantas sobre rasante, dentro en todo caso de la altura máxima autorizada (10 m). Dicha parcela se destinará exclusivamente a las variantes de actividades hoteleras y de servicios turísticos, y a oficinas técnicas y despachos profesionales, descartándose el resto de actividades económicas y terciarias.*

Asimismo, la documentación remitida indica que la ordenación prevista destina a espacios libres públicos ambos márgenes del arroyo Lintzirin y garantiza el retiro mínimo de la urbanización respecto del cauce fluvial mediante una banda no inferior a 5 m de anchura, en ambos lados del mismo, donde se conservará la topografía original sin ningún tipo de alteración, y donde se potenciará la vegetación existente.

### **3. CONSIDERACIONES**

#### **3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas**

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior de este informe, por el ámbito en dirección este-oeste discurre el arroyo Lintzirin de aproximadamente 5,10 km<sup>2</sup> de superficie de cuenca drenante.

A continuación, se citan las actuaciones contempladas en el Plan Especial que pudieran tener incidencia en materias de competencia o ámbito de gestión de esta Agencia:

a) Actuaciones situadas en el Dominio Público Hidráulico (en lo sucesivo DPH):

- Se construirá un puente para cruzar el arroyo Lintzirin para acceder al edificio propuesto en la margen izquierda.

b) Actuaciones situadas en el resto de la Zona de Policía del DPH:

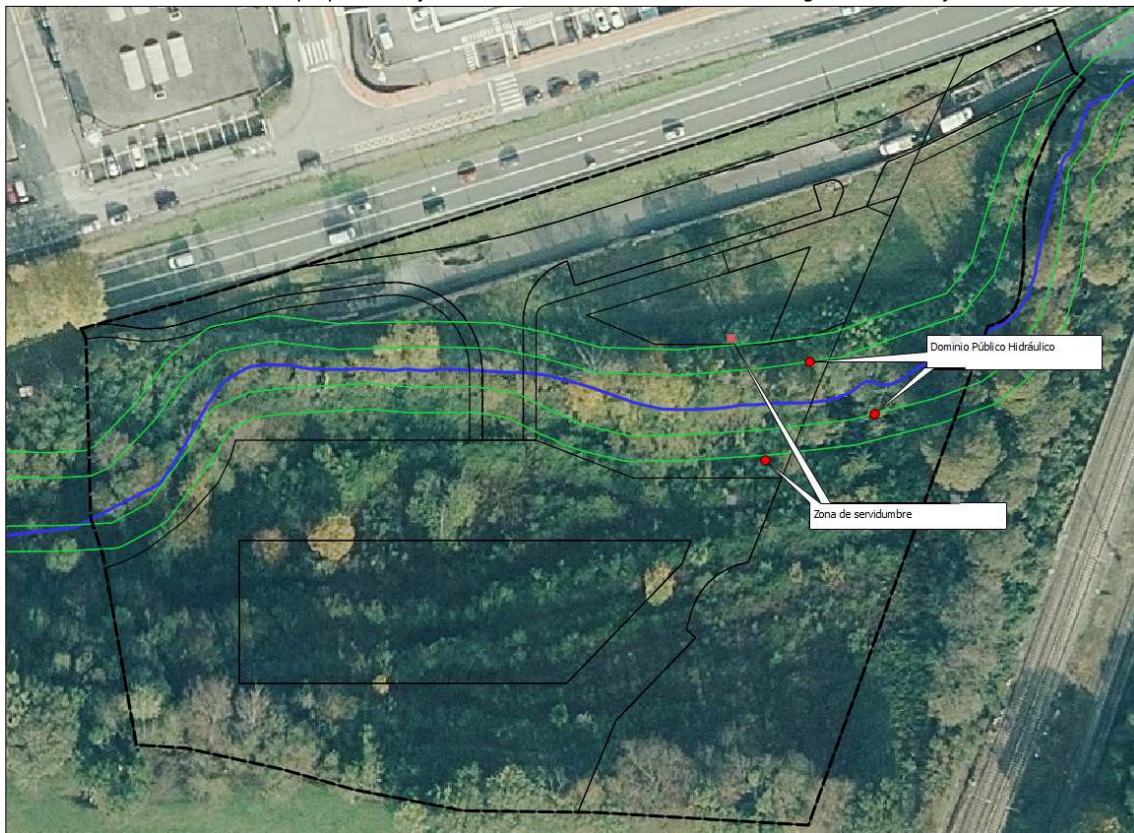
- El desarrollo industrial/terciario, los aparcamientos y el vial propuesto se ubican en ambas márgenes del arroyo Lintzirin.
- El itinerario peatonal-bidegorri se emplaza en la margen derecha del mencionado arroyo.



Analizada la documentación cartográfica remitida se ha comprobado que el edificio situado en la margen derecha del citado arroyo se proyecta a escasos 5 metros del cauce, y consecuentemente, no daría cumplimiento a los retiros citados anteriormente.

Teniendo en cuenta la anterior, se informa que, en coherencia con lo recogido en el informe emitido el 5 de agosto de 2013 por esta Agencia, relativo al “*Proyecto del estudio de detalle del área AIU LIN-8 Arkotz*” (ref URA.: IU-G-2012-0008), se considera necesario que se atienda a lo dispuesto en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV<sup>2</sup> en lo relativo a los retiros mínimos al cauce a respetar por la edificación (12 metros).

*Ámbito LIN8 Arkotz donde se propone la ejecución de dos edificios en ambas márgenes del arroyo Lintzirin. En color*



*verde el DPH cartográfico y su zona de servidumbre.*

Por otra parte, el Documento de inicio indica que, “*todas las actuaciones, tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Agencia Vasca del Agua, aportando para su trámite, los estudios de inundabilidad exigidos*”.

### **3.2 En relación con el riesgo de inundabilidad**

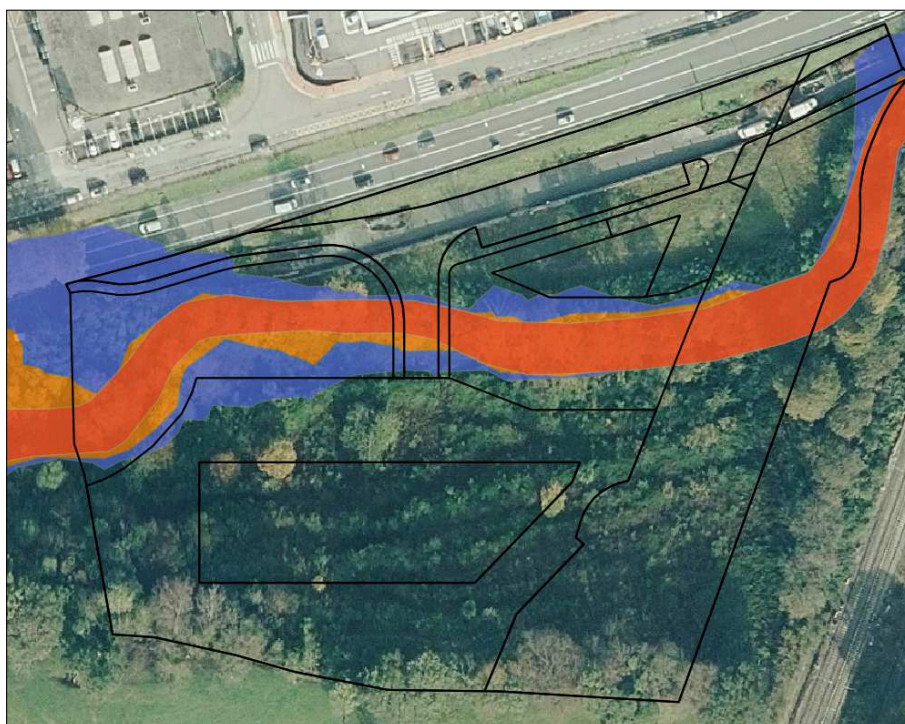
El área LIN-8 Arkotz se ubica en el ARPSI Oiartzun ES017-GIP-OIA-1; está afectado por el riesgo de inundabilidad generado por el Arroyo Lintzirin que discurre por el ámbito, que tal y como se ha recogido anteriormente, tiene en esta zona una superficie de cuenca de aproximadamente 5,10 km<sup>2</sup>

<sup>2</sup> DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea). Se trata de una margen clasificada según la componente urbanística como “Ámbito Desarrollado” y estando la regata Lintzirin clasificada como de nivel I (aprox. 5,10 km<sup>2</sup> de superficie de cuenca).



Analizada la documentación presentada, se ha observado que, el edificio b.2, ubicado en la margen derecha, se ubica puntualmente en la zona inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

Además, la parte occidental del ámbito, que corresponde con la zona inundable por las avenidas de 100 y 500 años de periodo de retorno el Plan Especial ha propuesto utilizar estos terrenos como zonas verdes y aparcamientos en superficie (ver imagen).



Asimismo, el Documento Inicial Estratégico (DIE) señala que, *el Plan Especial prevé aumentar la cota de urbanización en 1,5 metros aproximadamente con respecto a lo previsto en el planeamiento vigente, con el objetivo de evitar los posibles riesgos de inundabilidad en el mismo.*

En este sentido, se informa que, en toda la zona inundable, no podrán ser autorizados rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Por otra parte, en relación con la ejecución del nuevo puente, en el Documento de Inicio se indica que *el Plan Especial de Ordenación Urbana, así como los subsiguientes proyectos que forman parte del desarrollo de la actividad de ejecución, deben cumplir las determinaciones de ordenación territorial del informe de URA del 5 de agosto de 2013.*

En todo caso, será en el marco de la preceptiva autorización de obras donde se analicen de manera particularizada las características y afecciones de las obras en relación con el riesgo de inundabilidad y se establecerán en su caso, las correspondientes prescripciones.



Respecto al drenaje, el DIE recomienda que *el proyecto de edificación y las obras de urbanización incorporen medidas que reduzcan el sellado del suelo, mejorando la capacidad de filtrado del suelo, y favorezcan la reducción de la incidencia de las avenidas aguas abajo del área.*

De acuerdo con el artículo 44.1 del Plan Hidrológico, con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos, se deberán introducir sistemas de drenaje sostenible.

### **3.3 En relación con el abastecimiento y la disponibilidad de recursos hídricos**

Respecto al abastecimiento hay que indicar que el municipio se abastece principalmente del Sistema Oiartzun y Sistema Pullegi. En el caso de posibles emergencias tiene un pequeño depósito conectado con el Sistema Añarbe.

Teniendo en cuenta que el Plan Especial contempla la construcción de 5.950 m<sup>2</sup> para actividad económica o terciaria y 1.050 m<sup>2</sup> para actividades hoteleras, de servicios turísticos, oficinas técnicas y/o despachos profesionales, es necesario que, a lo largo de la tramitación urbanística, se incluya en la documentación la cuantificación de las nuevas demandas para que en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes, se pueda emitir el preceptivo pronunciamiento en base a lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

Del mismo modo, también deberá incorporarse en dicha documentación el informe de conformidad del ente gestor, que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos.

Por otro lado, en el plano 3.09 *Avance de infraestructuras urbanas propuestas* se ha recogido la delimitación de la red de abastecimiento existente y la red proyectada.

### **3.4 En relación con saneamiento**

El saneamiento del municipio está integrado en el sistema gestionado por el Consorcio de Aguas del Añarbe, que depura sus aguas residuales en la EDAR de Loiola. En este sentido, se prevé la conexión de los nuevos desarrollos propuestos, ubicados en la trama urbana, a la red general de saneamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, tras la aprobación inicial, y en el marco de la tramitación urbanística, se deberá incorporar a la documentación del PEOU el informe de conformidad del Ente Gestor, Consorcio de Aguas del Añarbe, que justifique la suficiencia de la capacidad de los sistemas existentes para asumir las nuevas cargas, o, si aquellos no fueran suficientes, las previsiones para dar solución a posibles problemas en este sentido.

Asimismo, en el plano 3.09 *Avance de infraestructuras urbanas propuestas* se ha grafiado la red de saneamiento existente, así como la red de saneamiento de fecales y pluviales proyectado.



#### 4. CONCLUSIONES

Al objeto de que el Órgano Ambiental cuente con los elementos de juicio suficientes para elaborar el informe ambiental, una vez analizada la documentación remitida en relación con la “Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Intervención Urbanística LIN-8 Arkotz en Oiartzun”, esta Agencia Vasca del Agua formula las siguientes consideraciones:

- a) Tal y como se señala en el apartado 3.1, se informa que, en coherencia con lo recogido en el informe emitido el 5 de agosto de 2013 por esta Agencia en relación con el “Proyecto del estudio de detalle del área AIU LIN-8 Arkotz” (ref URA.: IU-G-2012-0008), es necesario que el edificio b.2 cumpla con los retiros establecidos en el apartado F.3 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- b) De acuerdo con el art. 44.1 del Plan Hidrológico, el proyecto de urbanización que desarrolle el AIU LIN-8 Arkotz deberá introducir sistemas de drenaje sostenible con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos.
- c) A lo largo de la tramitación urbanística deberá adjuntarse a la documentación la cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos generadas por los desarrollos propuestos. De igual modo, se deberá incorporar el informe del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para garantizar dichas demandas y las nuevas cargas.

Asimismo, se recuerda que todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico o se sitúen en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirán de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua. Será en el marco de la preceptiva autorización de obras donde se analicen con detalle las actuaciones previstas y se establezcan, en su caso, las cautelas y condiciones para su otorgamiento.

Vitoria-Gasteiz, 7 de octubre de 2021

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*)

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

José M<sup>a</sup> Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)



Honekin batera bidaltzen dizut, Oiartzungo LIN-8 Arkotz eremuaren Plan Bereziaren Ohiko Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren tramitazioa dela eta, Ura Ur Agentziak Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioari erantzunez egindako txosten osagarriaren kopia.

Dagokion ondorioetarako jakinarazten zaizuna.

Oiartzun, sinaduraren egunean.

**IDAZKARIAK,  
ELEKTRONIKOKI SINATUTAKO AGIRIA**

Egiaztapen Kode Seguru: 000.0063.AA.AACQJ.P.h2HK  
Dokumentu honen osotasuna eta sinadura egiaztatzeko,  
sar ezazu EKS egotza elektronikoa: [www.oiartzun.eus/eks](http://www.oiartzun.eus/eks)



**EÑAUT MUÑO A ARTOLA**  
Astigarragako Bidea, 2 - 5. 3. Bulegoa  
20180 Oiartzun

**INFORME COMPLEMENTARIO DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA ACLARACIÓN O CORRECCIÓN SOLICITADA DEL INFORME EMITIDO EN EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AIU LIN8-ARKOTZ EN OIARTZUN**

**N/ Ref.: IAU-2021-0422**

**S/ Ref.: 2021HI0103001**

## **1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

Con fecha de entrada en la Agencia Vasca del Agua-URA el 30 de diciembre de 2021, se recibe un oficio dirigido del Ayuntamiento de Oiartzun solicitando aclaración o corrección en relación con el informe emitido por URA en el trámite ambiental del Plan Especial (en adelante PEOU) referido en el asunto.

Como antecedente cabe destacar que esta Agencia emitió informe en relación con la “Modificación puntual de las NNSS en el área 53 *Villa de Arkotz*” el 9 de marzo de 2004 para la sección de la COTPV; y posteriormente, también se emitió informe el 5 de agosto de 2013 en el marco del “*Proyecto del estudio de detalle del área AIU LIN-8 Arkotz*” (nº ref.: IU-G-2012-0008). Además, tal y como se menciona en el párrafo anterior, se emitió informe en el trámite ambiental del PEOU el 7 de octubre de 2021 (nº ref.: IAU-2021-0248).

En este último informe se indicó que era necesario que el edificio b.2 cumpliera con los retiros establecidos en el apartado F.3 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, consideración sobre la que se solicita aclaración o corrección.

## **2. CORRECCIÓN EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS DEL PTS DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV**

Tras la solicitud recibida se ha realizado una visita a la zona constatándose que la margen derecha del arroyo Lintzirin fue objeto de rellenos antrópicos en el pasado, rellenos que se ubican fuera de la zona de servidumbre, y que desde el propio talud se extienden en gran medida hasta la zona donde se propone el desarrollo urbanístico.

Como consecuencia de dicha alteración del terreno natural, y según los datos tomados in situ por el Servicio de Inspección de URA, se concluye que el edificio b.2 propuesto en la margen derecha del citado arroyo se dispondría más alejado del cauce y cumpliría los retiros establecidos en el apartado F.3 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Vitoria-Gasteiz, 20 de enero de 2022

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/ Técnica de Evaluación y Planificación*)

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

É. M.ª Sanz de Galdano Etxiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/ Director de Planificación y Obras*)

ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3CRZ-QTJP en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>







## DOCUMENTOS ANEXOS II. INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL

Anexo nº7: Notificación del Ayuntamiento, de la aprobación inicial de 10 de mayo de 2022.

Anexo nº8: Informe del Departamento de infraestructuras viarias. DFG

Anexo nº9: Informe del Departamento de desarrollo económico, sostenibilidad y medio ambiente. GV

Anexo nº10: Informe del Departamento de cultura y política lingüística. GV

Anexo nº11: Informe de URA. Agencia vasca del agua. GV

Anexo nº12: Informe del Departamento de cultura, cooperación, juventud y deportes. DFG

Anexo nº13: Informe de la Dirección de patrimonio y urbanismo de ADIF



**Espedientearen kodea:** 2022HI410001

**Espedientearen gaia:** LIN-8 Arkotz H.I.A.ren hirigintza antolamenduko plan berezia aurkeztea.  
**MUNIGEX:** 2021HI01030001

## JAKINARAZPENA

Udal honek Tokiko Gobernu Batzarrak, 2022/05/10n egindako batzarrean, honako erabakia hartu zuen, beste batzuen artean:

**“VILLA CANDIDA SL-EK AURKEZTURIKO LIN-8 AKOTZ H.I.A.REN HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN HASIERAKO ONARPENA.**

VILLA CANDIDA SL k “LIN 8 HIA Arkotz” areako Hiri-antolamenduko Plan Berezia aurkeztu du, hasierako onarpenerako hirigintza garapen dokumentua, Ingurumen Azterketa Estrategikoarekin batera.

Oiartzungo Tokiko Gobernu Batzarrak 2021/06/08an Oiartzungo LIN-8 ARKOTZ eremuaren garapenerako Plan Bereziaren tramitazioarekin hasia erabaki zuen. Aurretiazko kontsulta publikoa egin ondoren, Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa arautzen duen 21/2013 Legearen, 18.3 eta 19 artikuluen arabera ingurumen organoari ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskaera egin zen.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen sailak 2021/07/23an kontsultatu dituen erakunde eta elkarten zerrenda jakinarazio zion udalari. Euskal Trenbide Sareko zuzendari nagusiaren idatzia jaso zen, 2021/08/10ean, eta sustatzaileari ofizioz jakinarazi zitzaion.

Bestalde, 2021/09/07an Eusko Jaurlaritzako Ingurumen saileko Ingurumen organoak Irismen Dokumentua bidali zuen. Dokumentuaren edukiaren arabera Plan Berezia eta Ingurumen Azterketa Estrategikoa idaztea dagokio sustatzaileari.

URA ur agentziaren txostena 2021/10/18an jaso zen. Txostenaren ondorioetako a) atalean b.2 eraikuntzak errekarerako lerroakadurak bete beharko zituela adierazi zen. 2021/11/18an Eñaut Muñoa arkitektoak VILLA CANDIDA sustatzailearen izenean aurkeztutako idatzian b.2 eraikuntzak bete beharreko lerroakadurak argitzeko eskaera egiten da, lehendik onartutako Xehetasun Azterketa eta Plangintza Orokorrean adierazten diren lerroakaduren inguruko irizpidea aldatzeko arrazoiak eskatuz. URA ur agentziaren txosten osagarria 2022/01/26an jaso zen.

Udal arkitektoak egindako txostenaren arabera, VILLA CANDIDA SL.k aurkeztutako Plan Berezia Udal Osoak Oiartzungo Hiri Antolaketako Plan Orokorrean zehazten den LIN 8 eremuko fitxa urbanistikoarekin bat dator. URA ur agentziak 2013/09/02an xehetasun azterketaren tramitazioan ezarritako baldintza (erreka alboetara 5 metroko zerrenda errespetatzea) betetzen da.

Proposamenari dagokionez, 7.000 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasuna bi orube pribatuetan antolatzen da:  
b.1. 7.278 m<sup>2</sup>ko azalera, 2.166 m<sup>2</sup>ko gehieneko okupazioa eta 5.800 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasuna.  
b.2. 908 m<sup>2</sup>ko azalera, 424 m<sup>2</sup>ko gehieneko okupazioa eta 1.200 m<sup>2</sup>ko eraikigarritasuna.

Orubeetarako proposatzen diren erabilerak:

Plan Orokorreko ordenantzetako jarduera ekonomikoetarako orubeetako erabilerak zerrendatzen dira baina b.1 orubean honako baldintza ezartzen da:



OIARTZUNGO  
UDALA

*Se prohíbe expresamente el destino de la parcela b.1 al uso de “gran establecimiento comercial” en los términos establecidos por la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación del territorial de grandes establecimientos comerciales.*

*Por lo tanto, si la parcela b.1 tuviera como destino usos comerciales distintos a los definidos como singulares (altzariak, kotxeak ...), las plantas bajo rasante deberían destinarse exclusivamente a aparcamientos, y de la superficie prevista en plantas sobre rasante únicamente 1.800 m<sup>2</sup> podrían destinarse a superficie útil de venta.*

Eremuaren sarrera irteerei dagokionez berriz, GI-636 errepidetik sarrera bat eta Lanbarren poligonotik sarrera-irteera antolatzen dira. Zalantzazkoa da GI-636 errepidearekiko loturaren funtzionaltasuna, sarrera karrila motza da eta malda handia du. Bideazpiegitura departamentuak informatu beharko du dokumentua, baina eguneko bataz besteko ibilgailu kopuru oso handia duen errepidean ondorio kaltegarriak izan ditzake sarrera horrek.

Dokumentuan proposatzen diren ponderazio koefizienteak eta udalari dagokion %15aren lagapena berraztertu beharko dira PAU eta Birpartzelazioa kudeaketa dokumentuetan.

Ondorioz, honako erabaki da:

VILLA CANDIDA SL k aurkeztutako “LIN 8 HIA Arkotz” areako Hiri-antolamenduko Plan Bereziari hasierako onarpenera ematea proposatzen da:

1. Hasierako onarpenerako hirigintza garapen dokumentua honako atalek osatzen dute:
  - a. ASTAZALDI ARKITEKTURA ESTUDIOKO Hektor Espin Larreta eta Eñaur Muñoa Artola arkitektoek idatzi eta 2021eko abendua data duen Plan Berezia hasierako onarpenerako dokumentua.
  - b. EKOLUR ASESORIA AMBIENTAL SLLko Tomás Aranburu Calafel, nekazaritza ingeniari teknikoak eta Ibai Alcelay Iglesias, biologoak 2022ko urtarrilean sinatutako Ingurumen Azterketa Estrategikoa.
2. Dokumentuan proposatzen diren ponderazio koefizienteak eta udalari dagokion %15aren lagapena berraztertu beharko dira PAU eta Birpartzelazioa kudeaketa dokumentuetan.
3. Dokumentuaren tramitazioan alorretako honako txostenak eskatzea:
  - a. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bideazpiegitura departamentua.
  - b. URA ur agentzia.
  - c. ADIF.
  - d. ETS.”

Erabaki honen aurrean, tramitezko akto bat denez, ezin izango da errekurtsorik tartekatu, Administrazio Publikoen Prozedura Administrazio Arrunta arautzen duen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 112.1 artikuluan jasotako egoeretan izan ezik, hau da, zuzenean edo zeharka gaiaren funtsa erabakitzen dutenak, prozedurarekin jarraitzea ezinezkoa bihurtzen dutenak, defentsa gabezia edo interes legitimoen osa ezinezko kaltea sortzen dutenak. Kasu hauetan berrazterte errekurtsioa tarteratu ahal izango da, hilabeteko epean, lege horren 47 eta 48 artikuluetan jasotako deuseztasun eta deuseztagarritasun arrazoietan oinarrituta. Gainerako tramitezko aktoen aurrean kontrako iritzia agertu ahal izango da prozedurari amaiera jartzen dion ebazpenean aztertua izan dadin.

Oiartzunen, sinaduraren egunean.

Idazkaria

Maria Victoria Joaristi Olariaga

Elektronikoki sinatua

MUÑO A ARTOLA EÑAUT  
ASTIGARRAGAKO BIDEA 2, 05-003  
OIARTZUN

**Código del expediente:** 2022HI410001

**Asunto del expediente:** Presentación del Plan Especial de Ordenación Urbanística del A.I.U. LIN-8 Arkotz. MUNIGEX: 2021HI01030001

## NOTIFICACIÓN

La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento con fecha 10/05/2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

### **“APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. LIN-8 AKOTZ, PRESENTADO POR VILLA CANDIDA, S.L.**

VILLA CANDIDA, S.L. ha presentado el Plan Especial de Ordenación Urbana del área “LIN 8 HIA Arkotz”, para su aprobación inicial, junto con el Estudio Ambiental Estratégico.

La Junta de Gobierno Local de Oiartzun acordó con fecha 08/06/2021 iniciar la tramitación del Plan Especial para el desarrollo del área LIN-8 ARKOTZ de Oiartzun. Previa consulta pública, se solicita al órgano ambiental el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de acuerdo con la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental Estratégica, en sus artículos 18.3 y 19.

El Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco comunicó al Ayuntamiento la relación de entidades y asociaciones consultadas el 23/07/2021. Con fecha 10/08/2021 se recibe escrito del director general de Euskal Trenbide Sarea, que es notificado de oficio al promotor.

Por otra parte, el 07/09/2021 el órgano ambiental del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco remitió el Documento de Alcance. Según el contenido del documento corresponde al promotor la redacción del Plan Especial y del Estudio Ambiental Estratégico.

El informe de la agencia de aguas URA fue recibido el 18/10/2021. En el apartado a) de las conclusiones del informe se señala que la edificación b.2 deberá respetar las alineaciones con respecto al arroyo. En el escrito presentado por el arquitecto Eñaut Muñoa en nombre de la promotora VILLA CANDIDA con fecha 18/11/2021, se solicita aclaración de las alineaciones a cumplir por la edificación b.2, así como la modificación del criterio relativo a las alineaciones señaladas en el Estudio de Detalle y Plan General aprobado con anterioridad. El informe complementario de la agencia de aguas URA se recibió con fecha 26/01/2022.

De acuerdo con el informe emitido por el arquitecto municipal, el Plan Especial presentado por VILLA CANDIDA, S.L. se corresponde con la ficha urbanística del área LIN 8 definida por el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun en el Ayuntamiento Pleno. Se cumple la condición establecida por la Agencia Vasca de Aguas URA en la tramitación del Estudio de Detalle el 02/09/2013 (respetar una banda de 5 metros a los márgenes de los arroyos).

A efectos de la propuesta, la edificabilidad de 7.000 m<sup>2</sup> se ordena en dos solares privados:

b.1 7.278 m<sup>2</sup> de superficie, 2.166 m<sup>2</sup> de ocupación máxima y 5.800 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

b.2 908 m<sup>2</sup> de superficie, 424 m<sup>2</sup> de ocupación máxima y 1.200 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

Uso que se propone para los solares:

Se enumeran los usos de los solares para actividades económicas de las ordenanzas del Plan General, pero en el solar b.1 se establece la siguiente condición:

*Se prohíbe expresamente el destino de la parcela b.1 al uso de “gran establecimiento comercial” en los términos establecidos por la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación del territorial de grandes establecimientos comerciales.*

*Por lo tanto, si la parcela b.1 tuviera como destino usos comerciales distintos a los definidos como singulares (muebles, coches ...), las plantas bajo rasante deberían destinarse exclusivamente a aparcamientos, y de la superficie prevista en plantas sobre rasante únicamente 1.800 m<sup>2</sup> podrían destinarse a superficie útil de venta.*

En cuanto a las salidas y entradas al ámbito, se dispone un acceso desde la GI-636 y un acceso desde el polígono de Lanbarren. La funcionalidad de la conexión con la GI-636 es dudosa, el acceso es de carril corto y con fuerte pendiente. El Departamento de Infraestructuras Viarias deberá informar del documento, pero este acceso puede tener efectos negativos sobre una carretera con un número de vehículos promedio diario muy elevado.

Los coeficientes de ponderación propuestos en el documento y la cesión del 15% correspondiente al municipio deberán ser revisados en los documentos de gestión de la UAP y de la Reparcelación.

En consecuencia, se acuerda:

Se propone la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación Urbana del área “LIN 8 HIA Arkotz”, presentado por VILLA CANDIDA, S.L.:

1. El documento de desarrollo urbanístico para la aprobación inicial se compone de los siguientes apartados:
  - a. Documento para la aprobación inicial del Plan Especial del ESTUDIO DE ARQUITECTURA ASTAZALDI, redactado por los arquitectos Héctor Espin Larreta y Eñaut Muñoa Artola.
  - b. Estudio Ambiental Estratégico firmado en enero de 2022 por el Ingeniero Técnico Agrícola Tomás Aranburu Calafel y el biólogo Ibai Alcelay Iglesias de EKOLUR ASESORIA AMBIENTAL, S.L.
2. Los coeficientes de ponderación propuestos en el documento y la cesión del 15% correspondiente al municipio deberán ser revisados en los documentos de gestión de la UAP y de la Reparcelación.
3. Solicitar en la tramitación del documento los siguientes informes de áreas:
  - a. Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
  - b. Agencia de aguas URA.
  - c. ADIF.
  - d. ETS.”

Contra la presente resolución no cabe interponer recurso alguno por tratarse de un acto de trámite, salvo en los supuestos previstos en el artículo 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, es decir, cuando decidan directa o indirectamente sobre el fondo del asunto, determinen la imposibilidad de continuar con el procedimiento, produzcan indefensión o perjuicio irreparable a intereses legítimos, en cuyo caso podrá presentar recurso de reposición, en el plazo de un mes, por los motivos de nulidad y anulabilidad contemplados en los artículos 47 y 48 de la misma ley. Para el caso de los restantes actos de trámite podrá alegarse oposición para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

En Oiartzun, a fecha de la firma.

La secretaria

Maria Victoria Joaristi Olariaga

Firmado electrónicamente

Done Eztebe plaza 1 – 20180 Oiartzun 943 490 142 – [www.oiartzun.eus](http://www.oiartzun.eus)

EUSKAL HERRIA 



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUe54dc859-f526-4ae3-b9e5-bb4e4fe5ff5e**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2022HI410001-Jak. TGB tramite\_ele/Notif JGL tramite\_ele (MUÑOA ARTOLA



## OIARTZUNGO HEA LIN-8 ARKOTZ EREMUKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIARI BURUZKO TXOSTENA

Oiartzungo Udalak HEA LIN-8 Arkotz eremuko Hiri-Antolamenduko Plan Berezia bidali du, Bide Azpiegituretako Departamentuak nahitaezko txostena egin dezan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuak 94. artikuluan xedatutakoari jarraikiz (2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emaileaz onetsia).

LIN-8 Arkotz area GI-636 errepidearen ondoan dago kokatuta, 5,750 kilometro puntuaren parean. Lanbarren industrialdearen mendebaldean dago, trenbideak bereizten dituela. Hiri-lurzoru finkatugabea da, ekonomia eta hirugarren sektoreko jarduerako zuzendua. Gaur egun bide bat dago GI-636 errepidearekiko paralelo, errepide horretatik Erretereria-Irun noranzkoan sarrera daukana, aldameneko LAN-1 eta Lanbarren eremuekin lotzen dena trenbidearen azpian egun libre dagoen N-I errepidearen igarobide zaharretik pasatu ondoren.

Argitu behar da, orain aztertzen ari garen dokumentuak behin eta berriz dioenaren aurka, GI-636 errepidearekiko paraleloa den bide hori ez dela N-I errepidearen lehengo trazadura, ezta GI-636 errepidearena ere. Bide hori desbideraketa gisa eraiki zen, trenbidearen azpiko tiraderaren trazadura berria egiteko, Lanbarren poligonoa eta haren bide-loturak garatu bitartean. Obrak amaitu ondoren, desbideraketa bere horretan mantendu zen.

Plan honen xedea da eremuaren antolamendu xehatua aldatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berriaren Astigarraga-Oiartzun-Lezo tarteko informazio-azterlan osagarriaren zehaztapenak integratzeko, eremuari eta URaren txostenei dagokienez; izan ere, eraikuntza-lurzatieta eragina izango dute trenbide-sare berriaren trazadurarekiko eta ibai-ibilguak sortutako uholde-arriskugarritasunarekiko atzerapenek.

Proposatzen den antolaketa indarrean dagoen Hiri-Antolamenduko Plan Orokorrak ezartzen duenaren antzekoa da. Eraikuntza bi eraikinetan banatzen da, txikiena GI-636 errepidearen paraleloan doan bidearen ondoan, bidearen eta Lintzirin ubidearen artean, eta handiena goialdeko partzelan, ubidearen beste

## INFORME AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AIU LIN-8 ARKOTZ DE OIARTZUN

El Ayuntamiento de Oiartzun ha enviado el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU LIN-8 Arkotz, para que el Departamento de Infraestructuras Viarias emita el informe preceptivo del artículo 94 del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio.

El área LIN-8 Arkotz se encuentra junto a la carretera GI-636 a la altura del punto kilométrico 5,750, al oeste y separado del área de Lanbarren por la vía férrea. Se trata de un suelo con clasificación de suelo urbano no consolidado destinado a actividades económicas y terciario. Actualmente existe un vial al que se accede desde la carretera GI-636 en sentido Erretereria-Irun que discurre paralelo a él y que conecta con el área contigua LAN-1 y Lanbarren a través del paso bajo el ferrocarril por donde anteriormente transitaba la carretera N-I.

Conviene aclarar que, en contra de lo que el documento que ahora se analiza dice reiteradamente, ese vial paralelo a la GI-636 no es el antiguo trazado de la N-I ni de la GI-636. Es un vial que se construyó como desvío para poder ejecutar el nuevo trazado de la carretera por el cajón bajo la línea férrea durante el desarrollo del polígono Lanbarren y sus conexiones viarias. Tras finalizar las obras, el desvío se mantuvo en su actual forma.

El objeto de este Plan es modificar la ordenación pormenorizada del área para integrar las determinaciones del "Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País Vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo" en lo que afecta al ámbito y a los informes de URA, ya que las parcelas edificatorias se ven afectadas por los retiros al trazado de la nueva red ferroviaria y a la inundabilidad generada por el cauce fluvial.

La ordenación que se proyecta se asemeja a la recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. La edificación se ordena en dos volúmenes, el más pequeño apoyado en el vial paralelo a la GI-636, entre él y la regata Lintzirin, y el mayor en la parcela superior al otro lado de la regata. El acceso al primero es directo y al segundo se



ibaiertzean. Lehenbiziaren sarrera zuzena da bidetik eta bigarrenera sartzeko ubidea gurutzatu behar da bide eta zubi berri batetik. Eraikinak GI-636 errepidearen galtzadatik gutxienez 25 metrotara daude. Egungo bideak norabide bakarrekoa jarraituko du izaten zubi berriraino; hortik aurrera LAN-1 eremuraino bi norabidekoa izango da. Beraz, Erreteriatik etorrira aukera izango da eremura zuzenean sartzeko GI-636tik, baina bai Irundik etorri bai irten edozein norabidean LAN-1 eta Lanbarrengo bideen zehar egin beharko da.

Lurzatirik txikiena hotel-jardueretarako, turismo-zerbitzuetarako, bulego teknikoetarako, bulego profesionaletarako eta abarretarako erabiltzen da, gainerako jarduera ekonomikoak eta hirugarren sektorekoak alde batera utzita.

Planaren memoriak 3.2.b.A atalean hauxe dio: *“Era berean, bide-eskemak zuzeneko sarbidea du egungo GI-636 errepidetik, eremuaren ipar-mendebaldeko izkinan, desazelerazio-errei baten bidez, Irungo noranzkoan”*. Hori ez da guztiz egia: sarbide zuzena du, baina ez dezelerazio-errea. Hori izan da beti punturik gatazkatsuen departamentu honen eskumeneko gaiei dagokienez: GI-636 errepidetik bide paralelorako irteeraren diseinua eta eremuko aparkaleku-eremurainoko distantzia txikia. Horregatik, hirigintza-aurrekariak direla-eta oinarritzko eskema onartzen bada ere, departamentu honek arreta berezia eskainiko dio GI-636 errepidearen eta bidearen arteko loturaren diseinuari. Plan Berezi honetan marraztutakoak balio dezake horrelako dokumentu baterako, baina etorkizuneko urbanizazio-proiektuak, Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauan ezarritakoa betez, departamentu honen aldeko txostena izan beharko du onartzeko, eta puntu hori behar bezala aztertu eta definituko du. Gauza bera gertatuko da foru-errepidearen inguruan ezarri beharreko instalazio eta zerbitzuekin.

Agiria aztertu ondoren, Departamentuaren eskumeneko gaiei dagokienez, ez dugu eragozpenik ikusten onespena emateko.

accede cruzando la regata Lintzirin a través de un nuevo vial y puente. La distancia mínima a la calzada de la GI-636 es de 25 metros. El vial mantendrá el sentido único de entrada desde la GI-636 hasta el nuevo puente; de ahí hasta el área LAN-1 será de doble sentido. Por tanto, se podrá llegar al área directamente desde la GI-636 viniendo desde Erretería pero la entrada desde Irún y las salidas en cualquier dirección se deberán hacer a través del viario del LAN-1 y Lanbarren.

La parcela más pequeña se destina a actividades hoteleras, de servicios turísticos y a oficinas técnicas, despachos profesionales, etc. descartando el resto de actividades económicas y terciarias.

La memoria del Plan dice en su apartado 3.2.b.A que: *“El esquema viario cuenta también con acceso directo desde la actual carretera GI-636 en la esquina noroeste del ámbito, mediante un carril de desaceleración adosado al carril sentido Irún”*. Eso no es totalmente cierto: cuenta con un acceso directo, pero no con un carril de deceleración. Este ha sido siempre el punto más conflictivo en lo que afecta a las materias competencia de este Departamento: el diseño de la salida de la GI-636 hacia el vial paralelo y la poca distancia hasta la zona de aparcamiento del ámbito. Por eso, aunque el esquema básico se acepte debido a los antecedentes urbanísticos, este Departamento prestará especial atención al diseño de la conexión entre la GI-636 y el vial. Lo dibujado en este Plan Especial puede valer para un documento de esta naturaleza, pero el futuro proyecto de urbanización que, en cumplimiento de lo establecido en la Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, deberá contar para su aprobación con informe favorable de este Departamento, estudiará y definirá adecuadamente ese punto. Lo mismo sucederá con las instalaciones y servicios a implantar en las proximidades de la carretera Foral.

Analizado el documento, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación.



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

OFI-C-2022-0923.pdf

Data / Fecha: 2022/05/26 13:22:58

Sinatzailea 1 / Firmante 1: JESUS ANGEL MAGUREGUI ARREGUI - 15362676X

Jefe de la unidad de planificación y explotación de infraestructuras viarias / Bide azpiegituretako plangintza eta ustiaketa unitateko burua

Data / Fecha: 2022/05/27 08:01:06

Sinatzailea 2 / Firmante 2: MIKEL URIBECHEVARRIA BARRENA - 72573568N

Plangintza eta Ustiaketako Zuzendari Nagusia / Director General de Planificación y Explotación



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKId8bc106c-ab94-4aa1-b0d9-f933998f201d**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:

<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>



María Victoria Joaristi Olariaga andrea  
Oiartzungo Udalaren idazkaria  
Done Eztebe plaza 1  
20180 Oiartzun

**Gaia:** LIN 8 HIA Arkotz areako Hiri Antolamenduko Plan Berezia

**Kodea:** ECIA-2021\_051\_02

Jaso dugu zure kontsulta 2022ko maiatzaren 27an, ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 22. artikulua esparruan, eta aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, ohar hauek egiten ditugu:

Zuzendaritza honek HAPBaren berri eman zuen 2021eko abuztuan, ingurumen-organuari kontsulta eginda ingurumen-ebaluazio estrategikoaren (IEE) hasierako fasean. Une horretan, zenbait ekarpen egin ziren ingurumen-azterketa estrategikoan (IAE) eta IEE-ren prozeduran bertan kontuan hartzeko. Ekarpen horietako gehienak jasotako dokumentazio berrian sartu dira, dokumentazio horretan 2022ko urtarrilean eginda IAE dago eta Zuzendaritza honek egokitzen eta nahikotzen jotzen ditu ekarpen horiek.

Hala ere, aurreikusitako lur-mugimenduen arazoa eta soberakinen kudeaketa ez dira aztertu. IAEren arabera (6.9 atala), indusketako soberakinen bolumena 23.000 m<sup>3</sup> ingurukoa dela kalkulatu da, eta magnitude handia duela jotzen da; eta, horrenbestez, 49/2009 Dekretuan ezarritakoaren arabera kudeatu beharko da. Halaber, IAEk adierazten du hondakinak kudeatzeko plan bat idatzi beharko dela, garapen-proiektuekin batera, inpaktuak minimizatzea bermatuko duena.

Zuzendaritza honen ustez, planteamendu hori ez da nahikoa, eta ez du ahalbidetzen ingurumen-aldagaia plangintzaren hasierako faseetatik erabat integratzea, hori baita ingurumen-ebaluazioaren helburu nagusietako bat. Soberakinek kudeatzeko arazoa HAPBren diseinutik bertatik sortzen denez, hori buruzko konponketari plangintza-esparru berean ere ekin beharko litzaike, balizko gordailu-kokalekuak HAPBren ingurumen-ebaluazioan integratuz.

Horregatik, ingurumen-ebaluazioa ildo horretan indartu behar dela azpimarratzen da.

Hori gutzia jakinarazten dizut, dagozkion ondorioak izan ditzan.

ADOLFO URIARTE VILLALBA  
NATURA ONDARE ETA KLIMA ALDAKETA ZUZENDARIA

Vitoria-Gasteiz, 2022ko ekainaren 13a

Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 95 42 – Fax 945 01 95 40 – 01010 Vitoria-Gasteiz

Este documento es una representación del original disponible a través del localizador y la sede electrónica indicados al pie de página.  
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen eta egoitza elektronikoen bidez eskuragarri dagoena.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T3RE2-QWZE  
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>  
SINATZAILE / FIRMANTE: ADOLFO URIARTE VILLALBA | 2022/06/13 09:51:39



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **SIER68cf6307-6ee4-4925-9fe4-9ac5bcc7c1be**  
Dokumentu elektronikoen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoa:  
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>  
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKI48a6d4d4-19c1-4630-97c7-9f6a63ab791d**  
Dokumentu elektronikoen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoa:  
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>  
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>



## OIARTZUNGO UDALA

Maria Victoria Joaristi Olariaga and.  
Idazkaria  
Done Eztebe plaza 1  
20180 – OIARTZUN (Gipuzkoa)

**GAIA:** Oiertzungo LIN 8 HIA Arkotz areako Hiri Antolamenduko Plan Berezia (Esp.: 2022HI410001): **Kultura Ondareari buruzko oharra.**

Aipatutako gaia dela eta, zuzendaritza honetan jaso dugu idazki bat, non jakinarazten diguzun eskuragarri ditugula espediente horri dagozkion dokumentuak, Kultura Ondareari buruzko deritzegun oharra helarazteko.

Dokumentazioa aztertuta, jakinarazten dizugu proiektu horren esparruan ez dela kultura-ondarean eraginik nabaritzen.

Adeitasunez,

Vitoria-Gasteiz, 2022ko ekainaren 23a.

Mikel Aizpuru Murua  
KULTURA ONDAREAREN ZUZENDARIA  
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL

Donostia - San Sebastian, 1 – 01010 VITORIA-GASTEIZ  
Tef.: 945 01 94 90/94 – Fax 945 01 94 91 – e-mail zentroa@euskadi.eus

Este documento es una representación del original disponible a través del **localizador** y la **sede electrónica** indicados al pie de página.  
Dokumentu hau jatorrizkoaren irudikapen bat da, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** eta **egoitza elektronikoaren** bidez eskuragarri dagoena.



LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T3SR4-MPC1  
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>  
SINATZAILE / FIRMANTE: MIKEL XABIER AIZPURU MURUA | 2022/06/24 08:44:16



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKIdf8afbca-da86-48a0-8b65-a0e53d257759**

Dokumentu elektronikoen honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

## OIARTZUNGO UDALA

*Edozein informazio nahi izanez gero, gure erreferentzia adierazi.  
Para cualquier información cítese nuestra referencia.*

**Erref./Ref.: IU-G-2022-0020**

**GAIA: OIARTZUNGO (GIPUZKOA)  
UDALERRIKO LIN-8 H.I.A. ARKOTZ HIE  
HIRIGINTZA JARDUERAREN ARLOKO  
HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PLAN  
BEREZIA.HASIERAKO ONESPENA.**

**ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACION URBANA DEL AREA DE  
ACTUACION URBANISTICA A.I.U. LIN-8  
H.I.A. ARKOTZ DEL T.M. DE OIARTZUN  
(GIPUZKOA)**

Honekin batera igortzen dizut gaiaren inguruan Uraren Euskal Agentziak emandako Hirigintza txostena. 1/2006 Legearen 7. artikulua dioenaren arabera.

Adjunto se remite Informe urbanístico sobre el asunto de referencia, emitido por la Agencia Vasca del Agua en virtud del art. 7 de la Ley 1/2006 de Aguas.

Adeitasunez,

Atentamente.

Vitoria-Gasteiz, 2022ko ekainaren 24a

Vitoria-Gasteiz, 24 de junio de 2022

Elektronikoki sinatuta / Firmado electrónicamente:  
*Uraren Euskal Agentzia / Agencia Vasca del Agua*



Nahi izanez gero, J0D0Z-T3SSP-JGXV bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3SSP-JGXV en la sede electrónica <https://euskadi.eus/lokalizador>

Boulevard Eraikina. Gamarrako Atea kalea 1, 11ª solairua - 01013 Vitoria-Gasteiz, Araba  
T. 945 011 700 - [www.uragentzia.eus](http://www.uragentzia.eus)  
M.IU-0006, ver 02

1



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKI2b04346f-8723-4865-a095-8803cdf4dbe3**

Dokumentu elektronikoa honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

## OIARTZUNGO UDALA AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Erref./Ref.: **IU-G-2022-0020**

**GAIA: OIARTZUNGO (GIPUZKOA) UDALERRIKO LIN-8 H.I.A. ARKOTZ HIE HIRIGINTZA JARDUERAREN ARLOKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA. HASIERAKO ONESPENA.**

**ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA DE ACTUACION URBANISTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ DEL T.M. DE OIARTZUN (GIPUZKOA). APROBACION INICIAL.**

### 1. ESKAERA ETA AURREKARIAK

2022ko maiatzaren 27an, Oiartzungo Udalak aipatutako Plan Bereziari buruz egindako txosten-eskaera Uraren Euskal Agentzian sartu zuen. Eskaerarekin batera, Oiartzungo LIN-8 H.I.A. ARKOTZ hirigintza-jarduketako eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren (HAPB) proiektuaren memoria eta planoak aurkeztu ziren, Hektor Espin Larreta eta Eñaut Muñoa arkitektoak 2021 abenduan sinatuta, Ekolurrek 2022ko urtarrilean idatzitako Plan Berezi horren Ingurumen Dokumentu Estrategikoarekin batera. Proiektuaren sustatzailea VILLA CÁNDIDA, S.L. sozietatea da.

2004/03/09an, Uraren Euskal Agentziak txostena egin zuen “ Villa de Arkotz 53 eremuko Arau Subsidiarioen aldaketa puntualari buruz”, EAELABen sekziorako.

2013ko abuztuaren 19an, Uraren Euskal Agentziak aldeko txostena egin zuen Oiartzungo udal-mugaratean dagoen AIU LIN-8 arearen xehetasun-azterlanaren proiektuari buruz (erref. IU-G-2012-0008).

2021/10/07an, Uraren Euskal Agentziak txostena egin zuen HAPBren ingurumen-izapidean (erref.: IAU-2021-0248), eta 2022/01/20an txostena argitzeko txosten

### 1. SOLICITUD Y ANTECEDENTES

Con fecha 27/05/2022 tuvo entrada en la Agencia Vasca del Agua la solicitud de informe del Ayuntamiento de Oiartzun sobre el Plan Especial de referencia, acompañando la solicitud de la memoria y planos del proyecto “Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área de actuación urbanística *A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ* del municipio de Oiartzun” suscrito por los arquitectos Hektor Espin Larreta y Eñaut Muñoa Artola del estudio de arquitectura Astazaldi en diciembre de 2021, junto al Documento Ambiental Estratégico del citado Plan Especial redactado por Ekolur en enero de 2022. El promotor del proyecto es sociedad VILLA CÁNDIDA, S.L.

Con fecha 09/03/2004 la Agencia Vasca del Agua emitió informe en relación con la “Modificación puntual de las NNSS en el área 53 *Villa de Arkotz*” para la sección de la COTPV.

Con fecha 19/08/2013 la Agencia Vasca del Agua emite informe con sentido favorable sobre el proyecto del Estudio de Detalle del área A.I.U LIN-8, “ARKOTZ”, en el t.m. de Oiartzun (ref. IU-G-2012-0008).

Con fecha 07/10/2021 la Agencia Vasca del Agua emitió informe en el trámite ambiental del PEOU (ref.: IAU-2021-0248) y el 20/01/2022 se emite informe

JAKI032c2881-b9d8-48d3-a9d1-7b68c5f5010d



Nahi izanez gero, J0D0Z-T3SMB-CKKS bilagailua erabilita, dokumentu hau egiazkoa den ala ez jakin liteke egoitza elektronikoa honetan: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea>

La autenticidad de este documento puede ser contrastada mediante el localizador J0D0Z-T3SMB-CKKS en la sede electrónica <https://euskadi.eus/localizador>



osagarria egin zen. Txosten horretan ondorioztatu zen b.2 eraikinak EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren F.3 atalean ezarritako atzerapenak beteko zituela.

## 2. PLANAREN XEDEA

Plan Berezi honen xedea da LIN-8 H.I.A. ARKOTZ HIE jarduketa-eremuaren antolamendu xehatua aldatzea, Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berriaren Astigarraga-Oiartzun-Lezo tarteko informazio-azterlan osagarriaren zehaztapenak plangintzan integratzeko, eremu horri dagokionez.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ezarritako egiturazko zehaztapenen osagarri eta horiek garatzeko, Plan Berezi honek honako helburu orokor hauek hartzen ditu bere antolamendu-esparruaren barruan:

- 1- Plan Orokorrak proposatutako jarduera ekonomikoen programari erantzutea, eta, aldi berean, hirigintza-garapena ingurune naturalean zein artifizialean integratzea.
- 2- Proiektatutako garapenaren ingurumen-inpaktuei erantzutea, bereziki antolamendu-eremuaren orografia malkartsuan sartzeari dagokionez, lur-mugimenduak eta, ondorioz, urbanizazio-gastuak ahal den neurrian murrizteko.
- 3- Eremua zeharkatzen duen ibai-ibilgua lehengorutzen dela bermatzea, uholde-arriskuak saihestuz eta bi ibaiertzetako baso mistoen eraketak babestuz. Arkotzerreka erreka ertzetan eta gainerako espazio libre eta berdeguneetan ahalik eta xehetasun handienarekin errefortzu-landaketak egitea aurreikusiko da, eta flora aloktono inbaditzailea desagerrarazteko eta kontrolatzeko

complementario aclaratorio del mismo donde se concluye que el edificio b.2 cumpliría los retiros establecidos en el apartado F.3 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

## 2. OBJETO DEL PLAN

El objeto del presente Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada del área de actuación urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, con la finalidad de integrar en el planeamiento las determinaciones del “*Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo*” en lo que respecta al citado ámbito.

Complementariamente a las determinaciones de carácter estructural establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana y en desarrollo de aquellas, el presente Plan Especial adopta dentro de su marco de ordenación los siguientes objetivos generales:

- 1- Dar respuesta al programa de actividades económicas propuesto por el Plan General fomentando, al mismo tiempo, la integración del desarrollo urbanístico en su entorno, tanto natural como artificial.
- 2- Atenuar los impactos ambientales del desarrollo proyectado, especialmente en lo referente a su integración en la abrupta orografía del ámbito de ordenación, al objeto de reducir en lo posible los movimientos de tierras y, como consecuencia, los gastos de urbanización.
- 3- Garantizar la recuperación naturalística del cauce fluvial que atraviesa el ámbito, evitando riesgos de inundabilidad y protegiendo las formaciones de bosque mixto de ambas riberas. Se preverá la realización de plantaciones de refuerzo en las riberas de la regata Arkotzerreka y en el resto de espacios libres y zonas verdes con el mayor nivel de detalle



neurrien proposamen zehatza egingo da.

- 4- Hirigintza-garapenaren barruko ibilgailu-bideak ingurunean gaur egun dagoen bide-sarearekin integratzea, nahikoa beteta baitago, GI-636 errepidearekiko lotura egokia bermatuz eta Lanbarren industrialderako igarobidea murriztuz.
- 5- Donostia-Irun ardatzeko oinezkoentzako eta bizikletentzako trazadurari jarraipena ematea, zati batean arinduz proiektatutako hirigintza-garapenak gaur egun ibilgailu pribatuarekiko duen erabateko mendekotasuna.
- 6- Hirigintza-garapenaren iraunkortasuna bermatzea, baliabide natural eta energetikoen erabileran eraginkortasun handieneko materialak eta instalazioak aurreikusiz.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek eremua garatzea planteatzen du, ibilguaren bi ertzetan bi eraikin industrial eta/edo tertziario berri eginez, GI-636 errepidearekiko paraleloan dagoen egungo bidea egokituz eta bide hori errearen ezkerreko ertzarekin lotuko duen zubi berri bat garatuz.

Lurzati horietako eremu eraikiezinak sarbideetarako, aparkalekuearako eta ibilgailuen maniobra-guneetarako, zerbitzu-instalazioetarako eta lorategi eta zuhaitzi libreetarako baino ez dira erabiliko, eta eremu horietan berariaz debekatuta dago materialak aire zabalean biltegitratzea eta biltzea.

Lurzatiarako planteatutako antolamendua hau da:

- a) b.1 lurzatiak (6.949 m<sup>2</sup>) eraikuntza-pieza bakar batean aurreikusitako aprobetxamenduaren zatirik handiena hartuko du, gutxi gorabehera +23,00 m-ko kotako urbanizazio-plataforma baten gainean egongo dena. Horretarako, lur-mugimendu handiak eta ondoriozko mendi-hegala egonkortzeko lanak

posible, y se realizará una propuesta exhaustiva de medidas de erradicación y control de flora alóctona invasora.

- 4- Integrar el viario rodado interno del desarrollo urbanístico con la red viaria actualmente existente en el entorno, ya suficientemente saturada, garantizando una correcta conexión con la carretera GI-636 y reduciendo el tráfico pasante hacia el polígono Lanbarren.
- 5- Dar continuidad al trazado peatonal y ciclista del eje Donostia-Irun, paliando parcialmente la absoluta dependencia que el desarrollo urbanístico proyectado presenta actualmente respecto del vehículo privado.
- 6- Garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbanístico mediante la previsión de materiales e instalaciones de máxima eficacia en el uso de recursos naturales y energéticos.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana plantea el desarrollo del ámbito mediante la ejecución de dos nuevas edificaciones industriales y/o terciarias, en ambos márgenes del cauce, la adecuación del vial actual paralelo a la GI-636, y el desarrollo de un nuevo puente que una este vial con la edificación de la margen izquierda del arroyo.

Las áreas no edificables de dichas parcelas se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y zona de maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

La ordenación planteada para las parcelas es:

- a) La parcela b.1 (6.949 m<sup>2</sup>) acogerá la mayor parte del aprovechamiento previsto en una única pieza edificatoria, dispuesta sobre una plataforma de urbanización a cota +23,00 m aproximadamente, lo que requerirá de importantes movimientos de





egin beharko dira. Urbanizazio-kota 1,50 m handitu da, gutxi gorabehera, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoarekin alderatuta, bertan uholde-arriskurik egon ez dadin.

b.1 lurzatian, sestra azpiko solairu bateko eta sestra gaineko 3 solairuko gehieneko eraikuntza-profila antolatu da. Esleitutako gehieneko eraikigarritasuna 5.950 m<sup>2</sup>-koa da, eta baimendutako gehieneko altuera 10 m-koa. Sestra azpiko solairua biltegitatzeko eta garajerako baino ezingo da erabili. Sestra gaineko goiko solairuak jarduera ekonomiko eta hirugarren sektoreko zentro gisa kalifikatutako eremuetarako aurreikusitako erabileretarako erabili ahal izango dira.

b) Bestalde, b.2 lurzatiak 827 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta esleitutako gehieneko eraikigarritasuna 1.050 m<sup>2</sup>-koa da. Errekaren eskuineko ertzean dago, errekastoaren eta eremuaren barneko bide nagusiaren artean, eta ibai-ibilgua eta ibaiertzeko landaredia babesteko banda bat uzten du. b.2 lurzati horretan, sestra gaineko 3 solairuko eraikuntza-profila antolatu da, betiere baimendutako gehieneko altueraren barruan (10 m). Lurzati hori hotel-jardueren eta turismo-zerbitzuen aldaerretarako eta bulego tekniko eta bulego profesioletrako baino ez da erabiliko, gainerako jarduera ekonomikoak eta hirugarren sektorekoak alde batera utzita.

Era berean, aurreikusitako antolamenduak espazio libre publikoetara bideratzen ditu Lintzirin erreka bi ertzak (Arkotzerreka), eta bermatu egiten du, puntualki izan ezik, urbanizazioak ibai-ibilguarekiko gutxieneko atzerapena izango duela, ubidearen bi aldeetan zabaldua egongo den banda baten bidez, non jatorrizko topografia mantenduko den inolako aldaketarik gabe, eta bertan dagoen landaredia indartuko den.

tierras y labores de estabilización de la ladera resultante. Se aumenta la cota de urbanización en 1,50 m aproximadamente con respecto a lo previsto en el planeamiento vigente, con objeto de evitar posibles riesgos de inundabilidad en la misma.

En la parcela b.1 se ordena un perfil edificatorio máximo de 1 planta bajo rasante y 3 plantas sobre rasante, siendo la edificabilidad máxima atribuida de 5.950 m<sup>2</sup> y la altura máxima autorizada de 10 m. La planta bajo rasante sólo se podrá destinar a usos de almacenamiento y de garaje. Las plantas altas sobre rasante podrán destinarse a usos previstos para las zonas calificadas como centros de actividad económica y terciaria.

b) Por otro lado, la parcela b.2 tiene una superficie de 827 m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad máxima atribuida de 1.050 m<sup>2</sup>, y se emplaza en la margen derecha del arroyo, entre éste y el viario interno principal del ámbito, dejando una banda de protección para el cauce fluvial y la vegetación de ribera. En esta parcela b.2 se ordena un perfil edificatorio de 3 plantas sobre rasante, dentro en todo caso de la altura máxima autorizada (10 m). Dicha parcela se destinará exclusivamente a las variantes de actividades hoteleras y de servicios turísticos, y a oficinas técnicas y despachos profesionales, descartándose el resto de actividades económicas y terciarias.

Asimismo, la ordenación prevista destina a espacios libres públicos ambos márgenes del arroyo Lintzirin (Arkotzerreka) y garantiza, excepto puntualmente, el retiro mínimo de la urbanización respecto del cauce fluvial mediante una banda que se mantiene expedita en ambos lados del mismo, donde se conservará la topografía original sin ningún tipo de alteración, y donde se potenciará la vegetación existente.

### 3. HAUSNARKETAK



### 3.1 Aurkeztutako dokumentazioa nahikoa den aztertzea.

Eskatzaileak aurkeztutako dokumentazioa aztertu ondoren, nahikotzat jotzen da.

### 3.2. Lurzoruaren oinarrizko egoeraren azterketa

Udalplanean jasotako informazioaren arabera, eremua jarduera ekonomikoetarako lurzoru gisa sailkatuta dago: hiri-lurzoru finkatu gisa, eta Arkotzerreka ibilguaren bi aldeetako zati bat sistema orokor gisa: espazio libreak; beraz, txosten honen ondorioetarako, lurzoru urbanizatutzat jotzen da.

### 3.3. Jabari publiko hidraulikoari, zortasun-eremuari eta ibilguaren polizia -eremuari izan daitezkeen eraginak aztertzea.

Aztertu beharreko lurzatiaren kokalekuaren ETRS89 koordenatuak hauek dira: X: 591500; Y: 4796654.

Eremu horretan, Arkotzerreka erreka 9,39 km<sup>2</sup>-ko isurialdea duen arroa drainatzen du.

Hirigintzako Esku-hartze Arloa (HIE) LIN-8 H.I.A. ARKOTZ Oiartzungo udalerrian dago, Arkotzerreka erreka bi ertzetako zortasunean eta polizia-eremuan.

Esku hartzeko eremuan ibilguen zortasun-guneak hobetzea planteatzen bada ere, funtzionaltasunari eusteko eta potentzialtasun ekologikoa garatzeko mesedegarrizat jotzen dena, oinezkoen eta bidegorriaren arteko bidezidorrak, unean-unean, eremuaren ipar-mendebaldeko errekaetako eskuineko ertzeko zortasuna hartzen du. **Alderdi hori aldatu egin beharko da, eta proiektatutako bidegorriaren trazadurarekin kendu beharko da gutxienez 5 metroko tartea, Jabari Publikoaren gaineko Erregelamenduko 6.artikuluak ezartzen duen bezala.**

## 3. CONSIDERACIONES

### 3.1 Suficiencia de la documentación presentada

Una vez analizada la documentación presentada por el solicitante, se considera que es suficiente.

### 3.2. Análisis sobre la situación básica del suelo

Según se recoge información en Udalplan, el ámbito está clasificado como suelo de actividades económicas: suelo urbano consolidado y una franja a ambos lados del cauce Arkotzerreka como sistemas generales: espacios libres, por lo que a efectos de este informe se considera suelo en situación básica de urbanizado.

### 3.3. Análisis de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico, franja de servidumbre y zona de policía de cauce.

Las coordenadas ETRS89 del emplazamiento de las parcelas objeto de análisis son, X: 591500; Y: 4796654.

En esta área, la regata Arkotzerreka drena una cuenca vertiente de 9,39 km<sup>2</sup> de superficie.

El Área de Intervención Urbanística (A.I.U.) LIN-8 H.I.A. ARKOTZ se ubica en la servidumbre y zona de policía de ambas márgenes de la regata Arkotzerreka, en el t.m. de Oiartzun.

Si bien se plantea una mejora de las franjas de servidumbre de cauces en la zona de intervención, lo que se considera favorable para conservar su funcionalidad y desarrollo de su potencialidad ecológica, el camino-peatonal-bidegorri puntualmente invade la servidumbre en la margen derecha de la regata de la zona noroeste del ámbito, **aspecto que deberá modificarse retirándose con trazado del bidegorri proyectado como mínimo los 5 m. desde el cauce** tal y como se establece en artículo 6 del Reglamento del Dominio Público



### 3.4. EAEko Erreken eta Ibaien Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren analisia

Erreferentziako eremua Arkotzerreka erreken bi ertzetan dago, 0 mailakotzat katalogatuta ( $1 < A \leq 10 \text{ Km}^2$ ), osagai hidraulikoaren arabera, eta hirigintza-osagaiaren arabera garatutako eremutat, eta ezkerreko ertzak ondo kontserbatutako landaredia du EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren (LPS) ingurumen-osagaiaren arabera.

Aurkeztutako dokumentazioaren arabera, proiektatutako eraikin berrietatik Arkotzerreka errekastotik hurbilen dagoen eremua gutxienez 12 m-tik gorako atzerapenarekin planteatzen da, eraikinik gabe, bai b.1 lurzatian, bai b.2. lurzatian.

Beraz, eraikuntzarako proiektatutako antolamenduarekin Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako gutxienezko tartekak betetzen dira. Proiektatutako urbanizazio ia osoa bat dator uren araudiarekin. Hala ere, eta puntualki, oinezkoentzako eta bidegorrirako bidean planteatutako urbanizazioak ez du betetzen urbanizaziorako zatian ibilguraino gutxienez 5 metroko tartea; izan ere, ipar-mendebaldean zortasuna inbaditzen du zati batean, eta, beraz, alderdi hori aldatu egin beharko da.

### 3.5. Análisi Hidraulikoa

#### Uholde-arriskua

Agentzia honetan dagoen uholde-arriskugarritasunaren kartografia ofiziala aztertuta, egiaztatu da jarduketa-eremua zati batean uholde-arriskuko eremuan dagoela. Hirigintzako Esku-hartze Arloa (HEA) LIN-8 H.I.A. ARKOTZ 500 urteko errepikatzenborako uholde-arriskuaren eraginpean dago ipar-mendebaldean, eta, zati batean,

Hidráulico sobre la zona de servidumbre.

### 3.4. Análisis del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV

El ámbito de referencia, se encuentra en ambas márgenes de la regata Arkotzerreka catalogada como de Nivel 0 ( $1 < A \leq 10 \text{ Km}^2$ ) según la componente hidráulica y como de ámbitos desarrollados según la componente urbanística y la margen izquierda posee vegetación bien conservada según la componente medioambiental del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (PTS).

Según la documentación presentada la zona más próxima a la regata Arkotzerreka de las nueva edificaciones proyectadas se plantea con un retiro mínimo de más de 12 m sin edificaciones tanto en la parcela b.1 como en la b.2.

Por lo tanto, con la ordenación proyectada para la edificación se cumplen los retiros mínimos establecidos por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos. La práctica totalidad de la urbanización proyectada es acorde con la normativa de aguas. Sin embargo y de manera puntual, la urbanización planteada para el camino peatonal-bidegorri no cumple el retiro mínimo de 5 m hasta el cauce en la parte para la urbanización ya que invade en la zona noroeste en parte la servidumbre por lo que deberá de modificarse este aspecto.

### 3.5. Análisis hidráulico

#### Inundabilidad

Examinada la cartografía de inundabilidad oficial obrante en esta Agencia, se constata que, el ámbito de actuación se ubica en parte en zona inundable. El Area de Intervención Urbanística (A.I.U.) LIN-8 H.I.A. ARKOTZ está afectada en la parte noroeste por una inundabilidad para la avenida de periodo de retorno de 500 años



mendebaldean, lehentasunezko fluxu-eremutik kanpoko 100 urteko errepikatzenborako uraldiari dagokion uholde-arriskugarritasunak eragiten dio. Ere mu horietan berdeguneak planteatzen dira.

Plan hidrológicoaren 40.4 artikulua xedatutakoaren arabera, lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo urak har ditzakeen eremu horietan, proiektatutako lanek eraikinetarako eta urbanizaziorako ezarritako mugak bete beharko dituzte. Alderdi horiek, hasiera batean eta zehaztasun handiagorik ezean, betetzen ari direla dirudi; hala ere, Plan Bereziak urbanizazio-kota 1,5 metro handitzea aurreikusten du, gutxi gorabehera, indarreko plangintzan aurreikusitakoarekin alderatuta, bertan egon daitezkeen uholde-arriskuak saihesteko. Ildo horretan, jakinarazten da uholde-arriskua duen eremu osoan ezingo dela baimendu lurraren egungo sestra aldatuko duen betelanik, husteko ahalmena nabarmen murriztuko duenik.

### **UAHEa eta dagokion UAKParekiko bateragarritasuna.**

Hirigintzako Esku-hartze Arloaren (HEA) jarduketa-eremua LIN-8 H.I.A. ARKOTZ Oartzun ES017-GIP-OIA-1 UAHEan dago. UAHE honetarako Uholde Arriskua Kudeatzeko Plana III. lehentasun-taldean kokatzen denez, oraindik ez ditu egiturazko jarduketa nagusiak zehaztuta, eta proiektatutako jarduketa esku-hartze horiekin bateragarria dela uste da.

### **3.6. Ur kontinentalen aprobetxamenduari eragitea.**

Agentzia honetan eskuragarri dagoen informazioaren arabera, aztergai den arloan ez dago inolako aprobetxamendurik dokumentatuta

### **3.7. Hondakin-uren isurketen eragina aztertzea. Hornikuntzarako azpiegitura nahikoak dauden aztertzea eta lehen mailako saneamendu-sarearen**

y en una parte, en la zona occidental, está afectada por la inundabilidad correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 100 años, fuera de la Zona de Flujo Preferente, en estas zonas se plantean zonas verdes. De acuerdo con el art. 40.4 del plan hidrológico, en estas áreas inundables fuera de la zona de flujo preferente, los trabajos proyectados deberán cumplir las limitaciones establecidas tanto para las edificaciones, como para la urbanización. Aspectos, que en principio y a falta de mayor detalle, parecen cumplir, no obstante, el Plan Especial prevé aumentar la cota de urbanización en 1,5 metros aproximadamente con respecto a lo previsto en el planeamiento vigente, con el objetivo de evitar los posibles riesgos de inundabilidad en el mismo. En este sentido, se informa que, en toda la zona inundable, no podrán ser autorizados rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

### **ARPSI y Compatibilidad con el PGRI correspondiente**

El ámbito de actuación del Area de Intervención Urbanística (A.I.U.) LIN-8 H.I.A. ARKOTZ se encuentra en el ARPSI Oartzun ES017-GIP-OIA-1. Dado que el Plan de Gestión del Riesgo de inundación para este ARPSI se ubica en el grupo de prioridad III, aún no tiene definidas las actuaciones estructurales principales y la actuación proyecta se presume compatible con dichas intervenciones.

### **3.6. Afección al aprovechamiento de las aguas continentales.**

Según la información disponible en esta Agencia en el área objeto de análisis no hay documentada ninguna toma.

### **3.7. Afección de los vertidos de aguas residuales. Análisis de la capacidad de la infraestructura de abastecimiento suficientes y de la red primaria de**



## azpiegituraren edukiera aztertzea.

Hornidurari buruzko azpiegitura-sareari dagokionez, Plan Bereziak honako hau adierazten du: *udalerrria nagusiki Oiartzun Sistematik eta Pullegi Sistematik hornitzen da. Larrialdirik izanez gero, biltegi txiki bat dauka Añarbe Sistemarekin konektatuta.*

Plan Bereziak jasotzen duenez, *Lanbarren industrialdea urez hornitzeko adar nagusia (Ø200 FD) Zalantzarik gabe, sare horrek bertan aurreikusitako hirigintza-aprobetxamendu berrien hornidura bermatu ahal izango du,*

Grafiatuta dauden zerbitzu-azpiegiturei buruzko plano bat baino ez du. Ez da baiesten ur-baliabidearen eskaria.

Udalerriko saneamendua Añarbeko Ur Partzuergoak kudeatzen duen sistemaren barruan dago, eta sistema horrek Loiolako hondakin-urak arazten ditu. Ildo horretan, proposatutako garapen berriak, hiri-bilbean kokatutakoak, saneamendu-sare orokorrek lotzea aurreikusten da.

Plan Bereziak adierazten du beheko saneamendua Oiartzungo Udalaren jabetzako dela. Beheko hondakin-uren saneamendu-sare orokorra eremutik igarotzen da, GI-636 errepide zaharraren galtzadaren azpitik eta hornidura-adarrarekin paraleloan. Saneamendu-sare hori Lanbarren industriadetik dator, eta hormigoizko hodiez (Ø600 - Ø800ra) eta 4 erregistro-putzuz osatuta dago egikaritze-unitatearen barruan. Sareak proiektatutako aprobetxamendu berriei zerbitzua emateko duen gaitasuna ez da aztertzen

Plan Bereziak egungo eta proposatutako zerbitzuen azpiegiturei buruzko plano bat aurkezten du. Hala ere, eskatzaileak ez du

## saneamiento.

En cuanto a la red de infraestructuras existente relativas al abastecimiento el Plan Especial indica que: *el municipio se abastece principalmente del Sistema Oiartzun y Sistema Pullegi. En el caso de posibles emergencias tiene un pequeño depósito conectado con el Sistema Añarbe,*

El Plan Especial recoge que *el ramal principal (Ø200 FD) de abastecimiento de agua al polígono Lanbarren discurre a través del ámbito, en paralelo a su límite norte. Es indudable que esta red podrá garantizar el suministro de los nuevos aprovechamientos urbanísticos previstos en el mismo,*

Únicamente presenta un plano relativo a las infraestructuras de servicios donde aparece grafiada. No se hace una estimación de la demanda de recurso hídrico.

El saneamiento del municipio está integrado en el sistema gestionado por el Consorcio de Aguas del Añarbe, que depura sus aguas residuales en la EDAR de Loiola. En este sentido, se prevé la conexión de los nuevos desarrollos propuestos, ubicados en la trama urbana, a la red general de saneamiento.

El Plan Especial indica que el saneamiento en baja es propiedad del Ayuntamiento de Oiartzun. La red general de saneamiento de aguas residuales en baja discurre a través del ámbito, bajo la calzada de la antigua carretera GI-636 y en paralelo al ramal de abastecimiento. Dicha red de saneamiento procede del polígono Lanbarren y está formada por conductos de hormigón (Ø600 a Ø800) y 4 pozos de registro dentro de la propia unidad de ejecución. No se analiza la capacidad de la red para dar servicio a los nuevos aprovechamientos proyectados

El Plan Especial presenta un plano relativo a las infraestructuras de servicios actuales y propuestos. No obstante, el peticionario



erakunde kudeatzailearen ziurtagiririk jasotzen saneamendu- eta hornidura-azpiegituren nahikotasunari buruz.

### 3.8. Beste oharkizun batzuk

#### Kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak edo instalazioak dituzten lurzorua.

Aztertu beharreko eremua ez dago inbentariatuta jarduerak edo jarduerak dituen edo kutsagarriak izan daitezkeen instalazioak.

#### Bestelako eraginak

Aztertutako eremua ez dago GKL edo KBE gisa katalogatuta, eta ez dago arriskuan dauden espezieen interes bereziko eremu gisa katalogatuta.

Uraren Euskal Agentziaren ikuskaritza-zerbitzuak egiaztatu duenez, eskuinaldean ibaiertz naturaleko landaredia dago, eta kontserbazio-egoera askotarikoa da, kontserbatu eta indartu beharrekoa.

## 4. ONDORIOAK

Aurreko guztia haintzat hartuz, **KONTRAKO** txostena egiten zaio **“OIARTZUNGO (GIPUZKOA) UDALERRIKO LIN-8 H.I.A. ARKOTZ HIE HIRIGINTZA JARDUERAREN ARLOKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA.HASIERAKO ONESPENA”** izenarekin aurkeztutako proposamenari.

Hasierako onepenaren ondoren aldeko txostena emateko,” **OIARTZUNGO (GIPUZKOA) UDALERRIKO LIN-8 H.I.A. ARKOTZ HIE HIRIGINTZA JARDUERAREN ARLOKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA”**. Urari buruzko ekainaren 23ko 1/2006 Legearen 7.k) artikuluan jasotakoaren arabera, berriz ere txostena eskatu beharko dio agentzia honi, zuzendutako eta bideratutako planaren dokumentuaren eskaerarekin batera, zuzendu beharreko alderdi hauek kontuan hartuta:

no incluye Certificado del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento.

### 3.8. Otras Consideraciones

#### Suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes.

El área objeto de análisis no está inventariada como zona con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes.

#### Otras afecciones

El área objeto de análisis no se encuentra catalogada como LIC o ZEC, ni está catalogada como área de interés especial de especies amenazadas.

El servicio de inspección de la Agencia Vasca del Agua constata que la margen derecha presenta vegetación de ribera natural con un variado estado de conservación que debe conservarse y reforzarse.

## 4. CONCLUSIONES

Considerando lo anterior, se informa de manera **DEFAVORABLE** a la APROBACION INICIAL del **“PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA DE ACTUACION URBANISTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ DEL T.M. DE OIARTZUN”**.

Para la emisión de informe favorable posterior la aprobación inicial del **“PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL AREA DE ACTUACION URBANISTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ DEL T.M. DE OIARTZUN”**, que contempla el artículo 7.k) de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de aguas deberá solicitar nuevamente informe a esta Agencia acompañando la solicitud del documento del Plan corregido y diligenciado, teniendo en cuenta los siguientes aspectos a subsanar:

- Modificación del trazado del camino-



- Eremuaren ipar-mendebaldean oinezkoentzako bidearen trazadura aldatzea, bidegorriak ibilguarekiko izan behar duen gutxieneko 5 metroko tartea betetzeko.
  - Proposatutako garapenek sortutako ur-baliabideen eskaera berriak kuantifikatzea.
  - Erakunde kudeatzailearen ziurtagiria, eremuan saneamendu- eta hornidura-azpiegiturak garapen berriak hartzeko nahikoak direla egiaztatzen duena.
- peatonal bidegorri en la parte noroeste del ámbito, con el fin de cumplir el retiro mínimo de 5 m que debe de cumplir el trazado del bidegorri respecto del cauce.
  - Cuantificación de las nuevas demandas de recursos hídricos generadas por los desarrollos propuestos.
  - Certificado del ente gestor sobre la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento en el área para acoger los nuevos desarrollos.

Elektronikoki sinatuta / Firmado electrónicamente:

**Josu Perea Arandia**

Jabari Publikoa Kudeatzeko zuzendaria  
Director de Gestión del Dominio Público

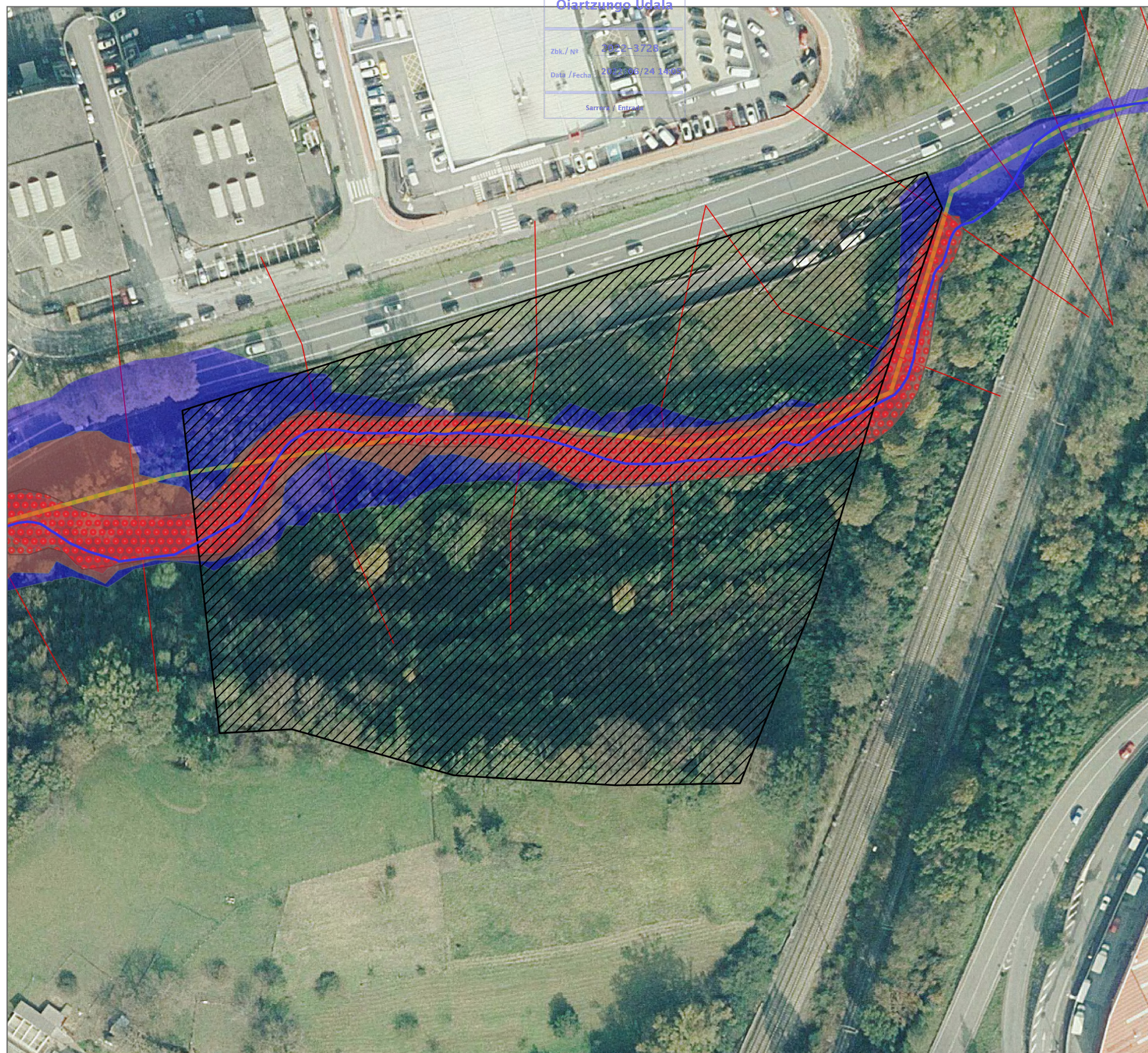
Intxaurrondo kalea, 70. 20015 Donostia (Gipuzkoa)  
T. 945 011 700- www.uragentzia.eus



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKI032c2881-b9d8-48d3-a9d1-7b68c5f5010d**

Dokumentu elektronikoko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
**<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>**

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: **<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>**

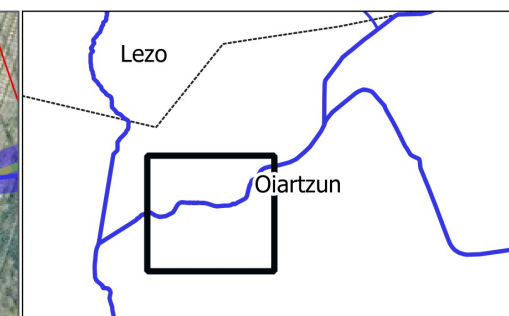


Oiartzungo Udala

Zbk./Nº 2022-3726

Data /Fecha: 2022/06/24 15:08

Sarrera / Entrada



Leyenda

- Río
- Inundabilidad
  - Inundabilidad de 10 años de periodo de retorno
  - Inundabilidad de 100 años de periodo de retorno
  - Inundabilidad de 500 años de periodo de retorno
  - Zona de flujo preferente
  - ARPSIS\_LIN\_CAPV
  - IU-G-2022-0020

NÚMERO DE EXPEDIENTE:  
IU-G-2022-0020

Sistema de Referencia: ETRS89  
Coordenadas UTM

Escala 1:65.000



Egiatzapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **SIER62a3b2c0-f53b-4498-bc35-eb57de3eec53**

Dokumentu elektronikoen honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiatzapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=06310>  
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=06310>



Egiatzapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKI7d497232-aa80-4103-9ba3-038d3db5f11c**

Dokumentu elektronikoen honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiatzapen kode segurua egoitza elektronikoan: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=06310>  
Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://ust.gipuzkoa.eus?De=06310>





**GAIA / Asunto:** LIN 8 HIA Arkotz areako Hiri Antolamenduko Plan Berezia./ Plan Especial de Ordenación Urbana del Área LIN 8 HIA Arkotz.

**HERRIA / Localidad:** OIARTZUN.

**ERREGISTRO ZENBAKIA / N° registro:** 2022-000003045

**DATA / Fecha:** 2022-05-20

**ESKATZAILEA / Solicitante:** Oiartzungo Udala/ Ayuntamiento de Oiartzun.

**Gaia: LIN 8 HIA Arkotz areako Hiri Antolamenduko Plan Berezia**

**Asunto: Plan Especial de Ordenación Urbana del Área LIN 8 HIA Arkotz.**

### TXOSTENA

2022ko maiatzaren 20ko erregistro sarrera data duen idatziaren bitartez, Albizturko Udalak txosten eskaera egin dio Zerbitzu honi “LIN 8 HIA Arkotz areako Hiri Antolamenduko Plan Berezia”-ren inguruan.

### INFORME

Mediante escrito con fecha de entrada de registro de 20 de mayo de 2022, desde el Ayuntamiento de Albiztur se solicita a este Servicio que informe en relación a la “Plan Especial de Ordenación Urbana del Área LIN 8 HIA Arkotz”.

### PROPOSAMENAREN ANALISIA

Aurkeztu den Plan Bereziazen Memorian jasotzen denez: *“el objeto de este Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general y establecer las bases para el desarrollo urbanístico del ámbito A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, con la finalidad de integrar en el planeamiento las determinaciones del “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga- Oiartzun-Lezo” en lo que respecta al citado ámbito”.*

Horretarako, antolamendu proposamena jasotzen da: *“el presente Plan Especial ordena sendas parcelas privadas en ambos márgenes del arroyo Lintzirin, las cuales albergarán las nuevas edificaciones destinadas a actividades económicas y terciarias, así como a los usos auxiliares a las mismas.*

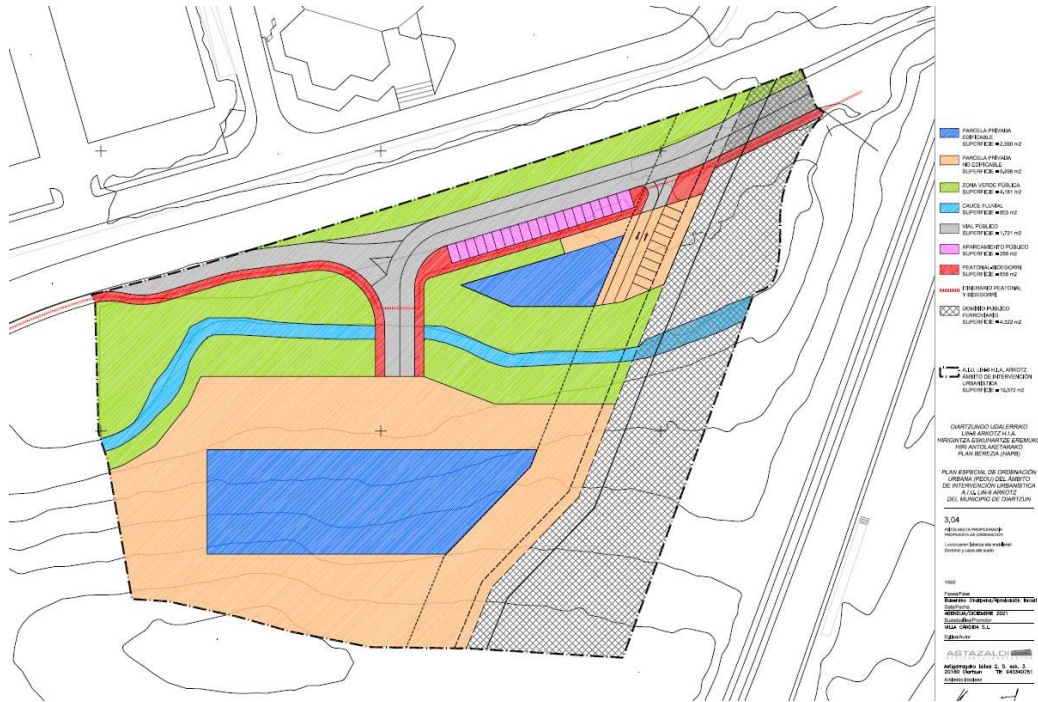
*Las áreas no edificables de dichas parcelas se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.”*

### ANÁLISIS DE LA PROPUESTA

Tal y como se recoge en la Memoria del Plan Especial presentado: *“el objeto de este Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general y establecer las bases para el desarrollo urbanístico del ámbito A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, con la finalidad de integrar en el planeamiento las determinaciones del “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga- Oiartzun-Lezo” en lo que respecta al citado ámbito”.*

Para ello, se recoge la ordenación propuesta: *“el presente Plan Especial ordena sendas parcelas privadas en ambos márgenes del arroyo Lintzirin, las cuales albergarán las nuevas edificaciones destinadas a actividades económicas y terciarias, así como a los usos auxiliares a las mismas.*

*Las áreas no edificables de dichas parcelas se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.”*



Antolamendu porposamena, Plan Bereziaren 3.04 Planotik.

Ordenación propuestas, del Plano 3.04 del Plan especial.

#### KULTURA ONDAREAREN ANALISIA

Eskuragarri dagoen informazioa kontsultatu da eta eskuhartzea egin nahi den kokapen honetan ez da ondare arkitektonikoa edo arkeologikoa duen elementu babesturik.

#### ANÁLISIS DEL PATRIMONIO CULTURAL

Consultada la información disponible, en la ubicación en la que se pretende realizar la intervención no existen elementos protegidos como patrimonio arquitectónico o arqueológico.

#### ONDORIOA

Hau horrela izanik, ez zaio eragozpenik ikusten aurkeztu planeamendu dokumentuari.

Donostia, sinaduraren datan.

#### CONCLUSIÓN

Por todo ello, no hay objeción al documento de planeamiento presentado.

En Donostia, a la fecha de la firma.

**EKHIÑE**  
**EGUIGURE**  
**N AZCUNE** - 35775706B  
**35775706B**  
Digitalki sinatuta  
noren handik:  
EKHIÑE EGUIGUREN  
AZCUNE -  
35775706B  
Data: 2022.06.24  
15:34:07 +02'00'

ONDARE Hº-Aº ZERBITZUAREN  
ARKITEKTOA/ ARQUITECTO DEL  
SERVICIO DE PATRIMONIO Hº-Aº

**MARIA**  
**GABRIELA**  
**ISABEL VIVES**  
**ALMANDOZ**  
- 15935094G  
Firmado  
digitalmente por  
MARIA GABRIELA  
ISABEL VIVES  
ALMANDOZ -  
15935094G  
Fecha: 2022.06.27  
23:04:23 +02'00'

ONDARE Hº-Aº ETA ARTXIBOEN  
ZERBITZUBURUA/ JEFA DEL SERVICIO DE  
PATRIMONIO Hº-Aº Y ARCHIVOS



**D. MARIA MERCEDES VALLÉS RUIZ**, Jefa de Urbanismo e Inventario de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Norte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), ante el Ayuntamiento de Santander comparece y dice:

Que con fecha 19 de mayo de 2022 se ha recibido en ADIF, escrito del Ayuntamiento de Oiartzun, registro de entrada nº REGAGE22e00019209610, solicitando informe respecto al documento del Plan Especial del ámbito LIN-8 Arkotz de Oiartzun y Evaluación Ambiental Estratégica.

Que este documento esta afectado por el “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el país Vasco tramo ASTIGARRAGA- OIARTZUN-LEZO”, aprobado provisionalmente según BOE de 22 de junio de 2020.

Que asimismo, este documento afecta a las instalaciones de la línea 01-100 Madrid Chamartin – Irun Hendaya Frontera Francesa, cuya administración tiene encomendada ADIF, por lo que sin perjuicio de lo que estime oportuno señalar la Dirección de Medio Ambiente de ADIF, se emite el siguiente

## INFORME

### PRIMERO.- LEGISLACION FERROVIARIA.

La línea 01-100 Madrid Chamartin – Irun Hendaya Frontera Francesa discurre por el lado este del ámbito y además esta línea va a verse modificada en el tramo colindante con el ámbito, según el “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el país Vasco tramo ASTIGARRAGA- OIARTZUN-LEZO” aprobado provisionalmente.

Las líneas férreas y las estaciones de ferrocarril, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (en adelante LSF) y su Reglamento, aprobado por R.D. 2387/2004 de 30 de diciembre (en adelante RSF), en tanto no se oponga a la nueva LSF, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Es por ello que el apartado dedicado en la memoria del PEOU al marco legal de elaboración del PEOU, debe incluir la citada legislación sectorial ferroviaria.

### SEGUNDO.- ZONAS DE INFLUENCIA DEL FERROCARRIL Y LIMITACIONES ESTABLECIDAS POR LA LSF

La citada legislación establece en las líneas ferroviarias de competencia estatal una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación y define las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas. Estas limitaciones al uso de la propiedad de las ordenaciones colindantes son establecidas en el Título II, Capítulo III, “Limitaciones a la Propiedad”, de la LSF y por el RSF en todo lo que no se oponga a la Ley.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, es la que se señala a continuación en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito LIN-8 de Oiartzun:



- La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 5 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación.
- La Zona de Protección consiste en una franja de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 8 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- La Línea Límite de Edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

- La zona de dominio público: Sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de ADIF, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado. En las zonas urbanas, y previa autorización del ADIF, se podrán realizar en esta zona, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.  
En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación.  
En los supuestos de ocupación de esta zona, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en este terreno.  
Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo ( 16.5 de la LSF) y diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico (art.25 del Reglamento).
- La zona de protección: En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de ADIF. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario (art. 16.2 de la LSF), siendo de resaltar el de integrar en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico.  
Podrán realizarse cultivos agrícolas en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación quedando prohibida la quema de rastrojos (art. 16.3 LSF).  
En las construcciones e instalaciones ya existentes tan solo podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción, siendo necesario para la realización de las mismas la previa autorización de ADIF (art. 16.4 LSF).
- La línea límite de edificación: Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Queda también prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de

alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación (Art. 15.1 LSF), sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2 c) del RSF.

Se podrán realizar, previa autorización del ADIF, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. No podrá cambiarse el uso y destino de las edificaciones preexistentes.

Teniendo en cuenta la influencia que tienen estas zonas en la ordenación futura del ámbito, se entiende que la memoria del PEOU debe incluir un apartado dedicado a su delimitación y el cumplimiento de las limitaciones de uso establecidas en ellas por la LSF.

### **TERCERO .- BANDA DE RESERVA FERROVIARIA**

El “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el país Vasco tramo ASTIGARRAGA-OIARTZUN-LEZO”, aprobado provisionalmente, delimita una banda de reserva de la previsible ocupación de la infraestructura y de sus zonas de dominio público.

Esta banda de reserva está delimitada con arreglo a la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, que establece, según se menciona en el E.I., lo siguiente:

*“ la Zona de Dominio Público viene determinada por una banda horizontal, denominada plataforma, más una zona a ambos lados de ésta que llega hasta las aristas exteriores de la explanación (incluyendo los elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto la correcta explotación de la línea férrea), a la que se añade una segunda zona a partir de las citadas aristas, medida en horizontal y perpendicular a éstas, de cinco metros de anchura en suelo urbano o urbanizable y de ocho metros en los restantes tipos de suelo*

*A estos efectos:*

- *Se considera explanación la franja de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se construye la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones.*

---

*(1) La explanación es la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del terreno, para construir la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones. La arista exterior de la explanación es la intersección del terreno natural con el talud del desmonte, del terraplén o en su caso, de los muros de sostenimiento. En los casos de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, las aristas exteriores de la explanación serán las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo en todo caso de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.*

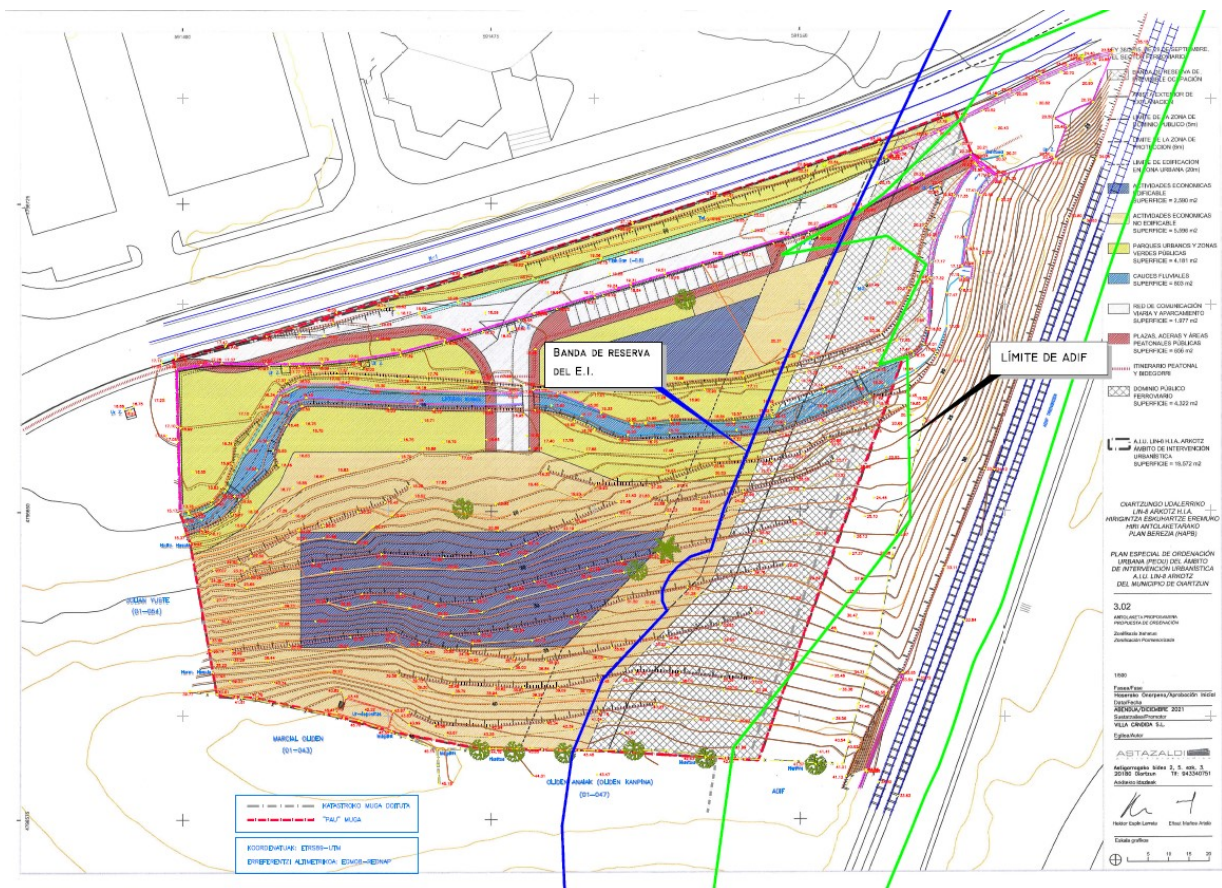
*(2) La plataforma es la coronación de la explanación sobre la que se apoyan las infraestructuras ferroviarias. Por tanto, la arista exterior de la plataforma podrá en cada caso concreto coincidir o no con la arista exterior de la explanación*



- Se considera arista exterior de la explanación, la intersección del pie de talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmote o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas. En aquellos supuestos en que la altura de la estructura sea suficiente, podrá delimitarse como zona de dominio público exclusivamente la zona necesaria para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, y en todo caso, el contorno de los apoyos y estribos y una franja perimetral suficiente alrededor de estos elementos.

La delimitación que el PEOU realiza de esta banda de reserva no es coincidente con la del Estudio Informativo aprobado provisionalmente. Esta discrepancia se identifica en el siguiente plano, confeccionado superponiendo el límite de la banda de reserva establecida por el Estudio informativo sobre la banda de reserva delimitada en el PEOU.



Como consecuencia de ello, las delimitaciones que señala el documento como arista exterior de la explanación, zona de dominio público, zona de protección y línea límite de la edificación son erróneas.

Es necesario que el PEOU delimite correctamente la banda de reserva establecida por el Estudio Informativo y las zonas de influencia del ferrocarril teniendo en cuenta que la línea límite de la edificación debe de medirse desde la arista exterior de la plataforma.

#### **CUARTO.- EDIFICACIÓN SITUADA EN LA ZONA DE LA LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN**

De acuerdo con la banda de reserva establecida por el Estudio Informativo aprobado provisionalmente, las edificaciones previstas en el PEOU invaden la zona de la línea límite de la edificación ferroviaria.

Con objeto de adecuar el PEOU del ámbito LIN-8 de Oiartzun al régimen específico del sistema ferroviario es necesario que las nuevas edificaciones se sitúen fuera de la línea límite de la edificación ferroviaria y los usos que se prevean en las zonas de dominio público y de protección ferroviarias sean de interés general y por lo tanto de uso público.

#### **QUINTO.- PARCELA DEMANIAL TITULARIDAD DE ADIF**

ADIF es titular de una parcela de 389 m<sup>2</sup> incluida en el ámbito del AIU ámbito LIN-8 de Oiartzun, tal y como se menciona en la memoria del PEOU y se delimita en la cartografía del mismo.

Esta parcela de ADIF tiene la condición de dominio público, adscrito al servicio ferroviario.

Durante la tramitación del Estudio de Detalle de este ámbito, esta Gerencia de Área inició el expediente de la propuesta de desafectación de esta parcela, con objeto de aportarla como bien patrimonial en el proceso reparcelatorio futuro. Posteriormente, este expediente de desafectación fue rechazado por el Ministerio por estar afectada la parcela por el “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el país Vasco tramo ASTIGARRAGA- OIARTZUN-LEZO” que se está tramitando.

Como consecuencia de ello, la parcela de ADIF incluida en el ámbito tiene la condición de bien demanial y por ello los usos que se establezcan en ella deben ser públicos.

#### **SEXTO.- INFORME DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA**

La emisión del presente informe no exime de cumplir el requerimiento del artículo 7.2 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, de manera que de forma previa a su aprobación inicial, deberá enviarse el contenido del PEOU a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que pueda emitir informe vinculante en lo relativo a materias de su competencia.

#### **SÉPTIMO. - ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**

Uno de los principales focos de ruido y vibraciones en el desarrollo urbano previsto en el PEOU del ámbito LIN-8 de Oiartzun es la línea 01-100 Madrid Chamartin – Irun Hendaya Frontera Francesa, administrada por ADIF y afecta al servicio ferroviario.



En lo referente a la zonificación acústica, los objetivos de calidad y las emisiones acústicas, la legislación de referencia empleada en el estudio acústico es la autonómica.

A este respecto, hay que indicar que la legislación de referencia para las infraestructuras ferroviarias de competencia estatal debería ser el **Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido**, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas que tiene que ser tenido en cuenta en el documento de evaluación ambiental estratégica del PEOU.

Los valores de referencia para las infraestructuras existentes y nuevas urbanizaciones son los mismos en ambas normas, pero el Decreto autonómico los refiere a 2 metros mientras que el estatal los refiere a 4 metros.

Respecto a la futura ordenación hay que señalar que serán los promotores del desarrollo del ámbito los responsables de ejecutar todas las medidas correctoras oportunas para hacer compatible el uso previsto en las futuras edificaciones con la circulación ferroviaria ya existente en la zona.

### **OCTAVO.- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN**

1.- El apartado dedicado al marco legal de elaboración de la memoria del PEOU debe incluir la legislación sectorial ferroviaria vigente.

2.- Es necesario que el PEOU delimite correctamente la banda de reserva establecida por el “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el país Vasco tramo ASTIGARRAGA- OIARTZUN-LEZO”, aprobado provisionalmente según BOE de 22 de junio de 2020.

3.- Modificar la delimitación de las zonas de influencia del ferrocarril en los planos del PEOU, teniendo en cuenta que la banda de reserva del Estudio Informativo no está bien situada en el PEOU y que la línea límite de la edificación debe medirse desde la arista exterior de la plataforma.

4.- La memoria y la cartografía del PEOU debería incluir un apartado dedicado a la delimitación de las zonas de influencia del ferrocarril y el cumplimiento de las limitaciones de uso establecidas en ellas por la LSF.

5.- Con objeto de adecuar el PEOU al régimen específico del sistema ferroviario es necesario que las nuevas edificaciones se sitúen fuera de la línea límite de la edificación ferroviaria y los usos que se prevean en las zonas de dominio público y de protección ferroviarias sean de interés general y por lo tanto de uso público.

6.- La parcela titularidad de ADIF incluida en el ámbito tiene la condición de bien demanial y por ello los usos que se establezcan en ella deben ser públicos.

7.- Deberá enviarse, de forma previa a su aprobación inicial, el contenido del PEOU a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que pueda emitir informe vinculante en lo relativo a materias de su competencia.

8.- Tendrá que ser tenido en cuenta en el documento de evaluación ambiental estratégica del PEOU que la legislación de referencia para las infraestructuras ferroviarias de competencia estatal es el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.



Como consecuencia de lo señalado anteriormente, **no se puede emitir informe favorable para poder continuar con la tramitación del PEOU del LIN-08 Arkotz de Oiartzun (Gipuzkoa)**, debiendo para que ello sea posible modificar el documento en los aspectos citados en este informe y teniendo en cuenta además lo indicado en lo que respecta a la solicitud de informe al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana antes de su aprobación inicial.

Bilbao, 17 de junio de 2022

Firmado electrónicamente por: MARIA MERCEDES VALLÉS RUIZ  
17.06.2022 11:29:09 CEST

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: 7ZF73RDVCGCZNX5VWVR2H22RW4W  
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN (GIPUZKOA)**



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKIdf6c8d37-4041-4265-93fd-7a9500d720e**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
**<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>**

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: **<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>**



## 2. ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

### 2.1 Delimitación del ámbito:

El Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun delimita el Área de Intervención Urbanística denominada A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, con una superficie total de 19.572 m<sup>2</sup>, la cual se ubica al norte del término municipal, cerca del límite con el municipio de Lezo, en pleno eje de comunicación transnacional formado por el viario de gran capacidad AP-1/AP-8, las líneas ferroviarias de RENFE y EUSKOTREN, y la carretera GI-636 (antigua N-I), que constituye su acceso principal.

El ámbito es adyacente además a los polígonos de actividades económicas de Makarraztegi, Lintzirin y Lanbarren, en Oiartzun, y se encuentra próximo al de Iturrin, en Lezo. El núcleo de población más cercano es el barrio de Arragua, perteneciente al municipio de Oiartzun.

De este modo, el ámbito linda al sur con pertenecidos del camping Oleden (01-047) y parcela propiedad de Marcial Oleden (01-043); al oeste con parcela de Julian Yuste (01-054); al norte con la carretera GI-636; y al este con el ferrocarril Madrid-Irun y parcela propiedad de ADIF que conforma la zona de dominio público ferroviario.

El ámbito es el reflejado en el plano *1.02-INFORMACION GENERAL. Topográfico. Delimitación del ámbito de ordenación. Parcelario actual* del DOCUMENTO Nº5. PLANOS.

En este contexto, el vigente Plan General de Ordenación Urbana clasifica el A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ en su totalidad como SUELO URBANO, categorizado como NO CONSOLIDADO, y califica las siguientes zonas globales:

- Cauces Fluviales (Sistema General). Preservación de regata. Superficie = 798 m<sup>2</sup>
- Zonas verdes urbanas (Sistema General). Superficie = 5.050 m<sup>2</sup>
- Centro de actividades económicas y terciarias. Superficie = 13.700 m<sup>2</sup>

### 2.2 Características naturales del territorio:

El ámbito de ordenación del presente PEOU engloba un entorno complejo ya que, a pesar de estar delimitado por infraestructuras viarias y ferroviarias de gran capacidad y ser adyacente a usos industriales y comerciales de carácter comarcal, conserva aún en parte sus características naturales, como el arroyo *Lintzirin* que lo atraviesa en superficie, o su abrupta orografía, cubierta parcialmente por restos de bosque autóctono.

No obstante, existen elementos que confirman el carácter altamente antropizado del ámbito desde hace tiempo, como por ejemplo la antigua N-I y las redes de infraestructuras que lo atraviesan, el encauzamiento del arroyo mediante muros de mampostería no precisamente recientes, los rellenos de explanación en su margen derecha o los rudimentarios puentes metálicos sobre el mismo, la pista forestal que asciende en zigzag por la ladera, o incluso, la presencia de especies alóctonas, entre otros.

El ámbito presenta en general una orografía abrupta o muy abrupta, si bien alcanza cierta planeidad en su parte norte, a ambos lados del arroyo *Lintzirin*, especialmente en su margen derecha.

El desnivel máximo es de 29 metros, desde la cota +45 m. del montículo al sur del ámbito, hasta la cota +16 m. de la regata aguas abajo a su paso por el mismo.

Tal y como establece la ficha urbanística del área, los principales condicionantes ambientales que afectan al desarrollo urbanístico del ámbito son los siguientes:

- La presencia de valores naturales es prácticamente inexistente.
- Se localiza sobre el Punto de Interés Geológico «Depresión Donostia-Irun».
- Existe riesgo de inundabilidad (PTS Ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV).
- No se le atribuyen usos agrarios ni forestales (PTS Agroforestal).
- Se emplaza fuera de la zona de servidumbres aeronáuticas.

Los condicionantes ambientales que, según el P.G.O.U., afectan al ámbito se recogen en el plano **2.03 RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. Condicionantes superpuestos** del DOCUMENTO Nº5. PLANOS.

Así, en base a su composición geológica, el ámbito no presenta una alta permeabilidad, lo cual significa que no existe vulnerabilidad respecto a la contaminación de los acuíferos.

Por otro lado, la red hidrológica del ámbito está formada exclusivamente por el arroyo *Lintzirin*, el cual vierte al río *Oiartzun* en el barrio de Arragua, al suroeste del ámbito. El *DECRETO 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PTS (Vertientes Cantábrica y Mediterránea)* establece que la regata a su paso por el ámbito cuenta con “márgenes con vegetación bien conservada” y “manchas de inundación de 10, 100 y 500 años”.

Por su parte, el Plan Territorial Sectorial Agroforestal no atribuye al ámbito usos agrarios de ningún tipo y lo considera *Suelo residencial, industrial, de equipamiento e infraestructuras*.

Tampoco existen en el ámbito hábitats de interés comunitario, según directiva 92/43/CEE, y sin embargo, deberán protegerse adecuadamente las formaciones de bosque mixto anteriormente mencionadas asegurando su supervivencia, mediante la recuperación naturalística del cauce fluvial y la cesión de las zonas verdes colindantes.

Para ello, el desarrollo urbanístico del ámbito deberá respetar una banda de protección no inferior a 5 metros a ambos lados del cauce, tal y como indica el informe de *URA. Agencia vasca del agua* de 5 de agosto de 2013.

Sin embargo, el informe de *URA* de 7 de octubre de 2021, en respuesta a la consulta realizada en el marco del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, establece una serie de condicionantes ambientales adicionales que se relacionan a continuación:

- El edificio b.2 debe cumplir con los retiros establecidos en el apartado F.3 del PTS.
- En toda la zona inundable no podrán ser autorizados rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- El proyecto de urbanización deberá introducir sistemas de drenaje sostenible con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos.

El desarrollo urbanístico proyectado deberá prestar también especial atención a las medidas de protección e integración paisajística, si bien el ámbito se localiza en una cuenca visual paisajísticamente degradada y de muy escaso valor, así como a la máxima eficacia en el uso de los recursos materiales y energéticos.

Un análisis más exhaustivo de las características naturales del ámbito de ordenación se recoge en el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO que acompaña al presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **2.3- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes en el ámbito:**

A día de hoy, no existen en el ámbito de ordenación, ni adyacentes al mismo, edificaciones ni usos de ningún tipo, excepto un antiguo depósito de agua ya en desuso, ubicado en la parte más alta del área, y colindante con el límite sur de la misma.

Además, el ámbito cuenta con tres pasarelas sobre el arroyo *Lintzirin*, que deberán ser demolidas como consecuencia del desarrollo urbanístico del área, tal y como indica el informe de URA de 5 de agosto de 2013.

Con respecto a las redes de infraestructuras urbanas existentes, el ámbito cuenta con acceso, si bien en diferente grado, a las principales redes viarias, de abastecimiento y evacuación.

Las infraestructuras de servicios de urbanización existentes en el ámbito y en su entorno son las reflejadas en el plano 2.07- *RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. Redes viarias y de infraestructuras existentes* del DOCUMENTO Nº5. PLANOS. Algunas de sus características y condicionantes son los siguientes:

A. Red viaria, ferroviaria, peatonal y ciclista

Como ya se ha expuesto, el ámbito se localiza en la intersección de, por un lado, los ejes ferroviarios de RENFE (Madrid-Irun) y EUSKOTREN (Donostia-Hendaia), que discurren aquí paralelos, y del viario GI-636 por el otro, que lo enmarcan por el este y por el norte, respectivamente.

Precisamente, el Plan Especial de Ordenación Urbana del Área tiene por objeto principal adaptar la vigente ordenación pormenorizada del ámbito a las previsiones del *“Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo”*, publicado en junio de 2020, ya que el trazado de la nueva red ferroviaria impide el desarrollo urbanístico actualmente proyectado.

El vial que se construyó como desvío para poder ejecutar el nuevo trazado de la carretera GI-636 por el cajón bajo la línea férrea durante el desarrollo del polígono Lanbarren y sus conexiones viarias discurre por el interior del ámbito, y constituye el viario interno principal que articula la circulación rodada del desarrollo urbanístico proyectado.

Dicho vial conserva su conexión con la actual carretera GI-636 en el extremo noroeste del ámbito, y se prolonga hasta el polígono Lanbarren al este, tras atravesar el túnel bajo las líneas ferroviarias.

Por tanto, el desarrollo urbanístico proyectado tiene garantizada su conexión con la red general de carreteras, mediante su enlace a la actual GI-636, carretera de la red básica (naranja) de Errenteria a Irun, ya sea directamente por el oeste o a través del polígono Lanbarren al este.

Por el contrario, el ámbito carece de acceso funcional a las redes ferroviarias de RENFE y EUSKOTREN, ya que los apeaderos de Arragua (Oiartzun) al suroeste y de Gaintxurizketa (Lezo) al noreste no garantizan a día de hoy el acceso al mismo, no tanto por su distancia física como por la inexistencia de aceras o itinerarios peatonales seguros en un entorno.

En todo caso, el *Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa* prevé que el trazado del tramo I-1 *Donostia-Irun* discorra paralelo al viario GI-636 y, en este caso, por el interior del ámbito. Es posible que la ejecución del mismo venga a paliar parcialmente la absoluta dependencia que el desarrollo urbanístico presenta actualmente respecto del vehículo privado.

#### B. Red de abastecimiento y distribución de agua

Oiartzun dispone en propiedad de la red municipal de agua. Según la información aportada por el Ayuntamiento de Oiartzun, el ramal principal (Ø200 FD) de abastecimiento de agua al polígono Lanbarren discurre a través del ámbito, en paralelo a su límite norte. Es indudable que esta red podrá garantizar el suministro de los nuevos aprovechamientos urbanísticos previstos en el mismo, si bien el PEOU realiza una cuantificación de las demandas derivadas del desarrollo urbanístico proyectado, y solicitará un informe de conformidad del ente gestor (Ayuntamiento de Oiartzun) que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos.

#### C. Red de saneamiento de aguas residuales

La red de saneamiento en alta de Oiartzun es gestionada por Aguas del Añarbe, que engloba el transporte y depuración de las aguas residuales de Oiartzun y de una parte muy considerable de la comarca de Donostialdea. Los vertidos se concentran sustancialmente en la EDAR de Loiola, de la que parte una conducción hasta el emisario submarino. Engloba la recogida de los vertidos de la zona urbana y los barrios consolidados. En general es unitaria, incluyendo las aguas fecales y las aguas pluviales en una misma red.

Sin embargo, la red de saneamiento en baja es propiedad del Ayuntamiento de Oiartzun, y según la información aportada por el propio ente municipal, complementada mediante levantamiento topográfico realizado al efecto, la red general de saneamiento de aguas residuales en baja discurre a través del ámbito, bajo la calzada de la antigua carretera GI-636 y en paralelo al ramal de abastecimiento antes descrito.

Dicha red de saneamiento procede del polígono Lanbarren y está formada por conductos de hormigón ( $\varnothing 600$  a  $\varnothing 800$ ) y 4 pozos de registro dentro de la propia unidad de ejecución.

En fases posteriores, deberá analizarse la capacidad y el estado actual de la red principal, si bien no cabe duda de la capacidad de ésta para dar servicio a los nuevos aprovechamientos proyectados, sin peligro de sobrecargar la instalación existente, si bien el PEOU realiza una cuantificación de las demandas derivadas del desarrollo urbanístico proyectado, y solicitará un informe de conformidad del ente gestor (Ayuntamiento de Oiartzun) que justifique la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el servicio a los nuevos desarrollos.

#### D. Drenaje

Según la información disponible, el ámbito carece de red de drenaje, aunque es de suponer que la antigua carretera GI-636 contaría con algún sistema de recogida de aguas, rudimentario al menos, previamente a su vertido al arroyo *Lintzirin*.

#### E. Red de energía eléctrica

La distribución de energía eléctrica en el término municipal de Oiartzun la realiza la compañía Iberdrola, S.A. a través de la red que la misma dispone en este municipio. Para ello cuenta con varias líneas de 380 kV, 220 kV 132 kV y 30 kV y una red de distribución en baja tensión que se ramifica por todo el municipio.

Las líneas de alta tensión llegan a las subestaciones, que pueden ser subestación de transformación (S.T.) o subestación de transformación y reparto (S.T.R.), y, desde estas últimas, se inicia la red de distribución; las razones de transformación son, en las S.T. de 132/30 kV, y en las S.T.R. de 30/13,2 kV.

Según la información disponible, el ámbito carece de acceso a la red de suministro de energía eléctrica. En todo caso, la actual red aérea en baja tensión tendría como objeto el abastecimiento del edificio residencial aislado anteriormente existente en la parcela y hace ya tiempo demolido, el cual resultaría a todas luces insuficiente para dar servicio a los aprovechamientos previstos en el desarrollo urbanístico.

El P.G.O.U. prevé el despliegue soterrado de la red de media tensión desde el adyacente polígono Lanbarren hasta el ámbito, donde se localizaría un nuevo centro de transformación (CT) a ejecutar con cargo a la urbanización del ámbito, y desde el que se abastecerían los nuevos aprovechamientos previstos.



F. Red de alumbrado público

Según la información disponible, el ámbito carece actualmente de acceso a dicha red de alumbrado público, siendo el despliegue más inmediato el acometido desde el polígono Bakardaztegi. Sin embargo, dicho despliegue debería atravesar obligatoriamente la calzada de la carretera GI-636, por lo que se deberá prever el despliegue soterrado de la red de alumbrado público desde el adyacente polígono Lanbarren, en paralelo a la red de suministro de energía eléctrica.

G. Red de telecomunicaciones

En el término municipal de Oiartzun coexisten redes independizadas para cada uno de los principales operadores de telefonía básica existentes. En relación con estas infraestructuras, el Ayuntamiento de Oiartzun dispone de un convenio con la empresa Euskaltel desde el 30 de marzo de 2010, mediante el que se facilita la introducción paulatina de la fibra óptica.

En cuanto a la telefonía fija, son en la actualidad prácticamente dos las compañías que disponen de red propia. Por un lado, Telefónica (Movistar) es la empresa que posee la red más extensa en Oiartzun, y por otro lado, Euskaltel cuenta también con una red importante.

La proliferación y falta de coordinación entre los suministradores del servicio de estas infraestructuras, comunes en todos los municipios, provocan una importante ocupación de suelo público y generan servidumbres con respecto a otros servicios.

En todo caso, el despliegue de la banda ancha de alta velocidad es competencia de ITELAZPI, sociedad dependiente del Gobierno Vasco, y la red troncal de telecomunicaciones discurre paralela al eje ferroviario de EUSKOTREN, al pie por tanto del ámbito de ordenación.

Atendiendo a las necesidades de los nuevos aprovechamientos proyectados, habrán de estudiarse detenidamente las distintas posibilidades para dotar al ámbito de una adecuada conexión a la red de telecomunicaciones.

H. Red de suministro de gas

La entidad encargada de la distribución de gas natural dentro del Término Municipal de Oiartzun es *Naturgas-Sociedad Gas de Euskadi, S.A.*, la cual considera que la red actual del municipio reúne las condiciones necesarias para prestar al usuario un servicio de calidad y con la garantía necesaria.

La actual red de gas consta de una red principal de distribución y transporte de gas ya existente, constituida por la línea de gasoductos de alta presión (72 bar) que atraviesa de Oeste a Este, el municipio para conectar con Francia y los ramales de gasoductos de distribución en alta presión (16 bar) hasta las diferentes ERM.

Según la información disponible, existe actualmente una red de suministro de gas que abastece a los usos de actividades económicas existentes en las inmediaciones del Área.

Así, el ramal soterrado procedente del polígono Bakardaztegi atraviesa la calzada de la carretera GI-636 en frente del ámbito y, dentro ya del mismo, prosigue paralelo al antiguo trazado hasta el polígono Lanbarren y, más tarde, el polígono Iturrin.

#### I. Recogida de residuos

La recogida y gestión de los residuos sólidos urbanos es competencia de la Mancomunidad de San Marcos y, en última instancia, del Consorcio de Residuos de Gipuzkoa, que mantienen en vigor el sistema de recogida individualizada y selectiva destinada a todas las empresas ubicadas en polígonos industriales y parques tecnológicos de su área de influencia.

La información básica sobre el estado actual de las redes de infraestructuras urbanas deberá ser objeto de mayor precisión en fases posteriores del proceso urbanístico, el cual se adaptará a los criterios y objetivos generales que en materia de servicios urbanos establece el P.G.O.U.

#### **2.4- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo:**

Todos los datos de relación de bienes y derechos, así como de los titulares de los mismos, que se exponen en los siguientes apartados han sido obtenidos por contraste de diversas fuentes, y entre ellas el informe emitido por *ADIF Administrador de Infraestructuras Ferroviarias* con motivo de la aprobación inicial del Estudio de Detalle de 2012.

Dicho informe, firmado por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Mercedes Vallés Ruiz, en calidad de Jefa de Urbanismo e Inventario de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo Norte de ADIF, con fecha 29 de julio de 2011, alega que *“parte de los terrenos del A.I.U. LIN-8 ARKOTZ son titularidad de ADIF”*.

Sin embargo, recientemente se ha realizado consulta con ADIF, en respuesta a la cual el informe de D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Mercedes Vallés Ruiz establece la superficie de la finca de su propiedad en 389 m<sup>2</sup>, lo cual es coincidente con los resultados de nuestra propia medición.

Es decir, la participación de ADIF representa en torno al 2% de la superficie total del ámbito, por lo que el presente documento tomará en consideración dicho informe y, a expensas de una eventual compra del mismo, establece dicha participación en una superficie de 389,00 m<sup>2</sup>(s).

Además, se ha de tener en cuenta la reciente resolución del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de abril de 2021, por la que ese traspasa al Ayuntamiento de Oiartzun la titularidad del tramo abandonado de la antigua carretera N-1.

Por lo tanto, sin perjuicio de las previsiones definitivas que en la materia resulten de sucesivas fases del proceso urbanístico y de los reajustes que pudieran derivarse del mismo, según medición reciente, dicha relación es la expuesta tanto en el plano *1.02-INFORMACION GENERAL. Topográfico. Delimitación del ámbito de ordenación. Parcelario actual* del DOCUMENTO Nº5. PLANOS, como en el siguiente cuadro:

RELACION DE PARCELAS AFECTADAS, DE SUS TITULARES Y SU SUPERFICIE					
PAR.	IDENTIFICACION PARCELA		TITULARIDAD	SUP. m <sup>2</sup> (s)	% s/U.E.
1	Ref. catastral: 01-804	Finca: 3186500V	VILLA CÁNDIDA, S.L.	17.924	91,58
2	INS.: tomo 19, libro 11, folio 120, finca 468		ADIF	389	1,99
3	Finca reg.: 9.938 + Cesión Diputación N-I		OIARTZUNGO UDALA	456	2,33
4	Cauce fluvial		Dominio público	803	4,10
<b>TOTAL</b>				<b>19.572,00</b>	<b>100,00</b>

El ámbito no alberga bienes o derechos afectados por el desarrollo urbanístico previsto y/o que impidan la ejecución efectiva del mismo. En consecuencia, el planeamiento en vigor, ya sea estructural o pormenorizado, tampoco declara *fuera de ordenación* o *disconforme con el planeamiento urbanístico*, según las acepciones del artículo 101 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, ningún tipo de uso o edificación dentro de la citada unidad de ejecución.

### 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1 Criterios y objetivos generales del PEOU:

Como ya se ha establecido en el apartado correspondiente, el objetivo fundamental de este Plan Especial de Ordenación Urbana es modificar la ordenación pormenorizada del área de actuación urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, con la finalidad de integrar en el planeamiento las determinaciones del “*Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo*” en lo que respecta al citado ámbito.

Además, el Plan Especial hace suyo también el objetivo de integrar en el planeamiento las determinaciones del *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV* y del *RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*, que según los informes de *URA. Agencia vasca del agua* de 5 de agosto de 2013 y 7 de octubre de 2021 se concretan, respectivamente, en los siguientes aspectos:

- Modificar el vial de servicio paralelo a la carretera GI-636, de manera que se respete intacta la zona de servidumbre de 5 metros con la vegetación de ribera existente en buenas condiciones.
- Diseñar las rasantes del nuevo puente a fin de mantener un resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero de un metro o mayor respecto a la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno (cota 18,31 m.s.n.m.), siendo en cualquier caso este resguardo como mínimo igual al 2,5% de la anchura del puente en el punto central del mismo.
- Prever la eliminación de la pasarela que se encuentra en estado precario aguas abajo del ámbito de ordenación, y la recuperación de sus márgenes.
- Modificar las alineaciones del edificio b.2 para que cumpla con los retiros establecidos en el apartado F.3 del PTS.
- Garantizar que los rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno en toda la zona inundable no suponen una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- El anteproyecto de urbanización preverá sistemas de drenaje sostenible con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos, que serán de obligada observación en el subsiguiente proyecto de urbanización.

El Plan Especial de Ordenación Urbana cumplirá también en su conjunto los condicionantes del Documento de Alcance y de los informes de las administraciones públicas afectadas, con mención especial a las disposiciones de ADIF y de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco.

En este contexto, y complementariamente a las determinaciones de carácter estructural establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana y en desarrollo de aquellas, el presente Plan Especial adopta dentro de su marco de ordenación los siguientes objetivos generales:

1. Dar respuesta al programa de actividades económicas propuesto por el Plan General fomentando, al mismo tiempo, la integración del desarrollo urbanístico en su entorno, tanto natural como artificial.
2. Atenuar los impactos ambientales del desarrollo proyectado, especialmente en lo referente a su integración en la abrupta orografía del ámbito de ordenación, al objeto de reducir en lo posible los movimientos de tierras y, como consecuencia, los gastos de urbanización. Para ello, se realizará una previsión inicial del volumen de tierras excedentes esperado, apuntando pautas para su gestión.
3. Garantizar la recuperación naturalística del cauce fluvial que atraviesa el ámbito, evitando riesgos de inundabilidad y protegiendo las formaciones de bosque mixto de ambas riberas. Se preverá la realización de plantaciones de refuerzo en las riberas de la regata Arkotzerreka y en el resto de espacios libres y zonas verdes con el mayor nivel de detalle posible, y se realizará una propuesta exhaustiva de medidas de erradicación y control de flora alóctona invasora.
4. Integrar el viario rodado interno del desarrollo urbanístico con la red viaria actualmente existente en el entorno, ya suficientemente saturada, garantizando una correcta conexión con la carretera GI-636 y reduciendo el tráfico pasante hacia el polígono Lanbarren.
5. Dar continuidad al trazado peatonal y ciclista del eje Donostia-Irun, paliando parcialmente la absoluta dependencia que el desarrollo urbanístico proyectado presenta actualmente respecto del vehículo privado.
6. Garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbanístico mediante la previsión de materiales e instalaciones de máxima eficacia en el uso de recursos naturales y energéticos.

### **3.2- Ordenación propuesta. Descripción y justificación:**

#### 3.2.a- Descripción de la propuesta de ordenación

En las circunstancias actuales, la ordenación prevista por el Plan General resulta a todas luces inviable, y las alternativas para ordenar la edificabilidad atribuida al ámbito ciertamente limitadas, ya que las parcelas edificatorias se ven seriamente afectadas por los retiros al trazado de la nueva red ferroviaria y al cauce fluvial, y a la inundabilidad derivada del mismo.

Así las cosas, al igual que el planeamiento vigente, el presente Plan Especial ordena sendas parcelas privadas en ambos márgenes del arroyo *Lintzirin*, las cuales albergarán las nuevas edificaciones destinadas a actividades económicas y terciarias, así como a los usos auxiliares a las mismas.

Las áreas no edificables de dichas parcelas se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

La parcela principal (b.1) tiene una superficie de 6.957 m<sup>2</sup> que abarca prácticamente toda la parte sur del ámbito y la margen izquierda del arroyo, y está delimitada por el dominio público ferroviario al este, la banda de protección del cauce fluvial al norte, y el propio límite del ámbito de ordenación a sur y oeste.

Dicha parcela b.1 acogerá la mayor parte del aprovechamiento previsto en una única pieza edificatoria, y dispuesta sobre una plataforma de urbanización a cota +23,00 m aproximadamente, lo cual requerirá importantes movimientos de tierras y labores de estabilización de la ladera resultante, si bien netamente inferiores a las derivadas del planeamiento vigente.

En ese sentido, la elevación de la cota de urbanización en 1,50 metros aproximadamente respecto a lo previsto en el planeamiento vigente tiene por objeto evitar eventuales riesgos de inundabilidad, y permite al mismo tiempo reducir la excavación y consiguiente movimiento de tierras, garantizando una más correcta integración ambiental del desarrollo urbanístico.

Concretamente, la intervención así proyectada supone abordar un movimiento de tierras, en lo que a la urbanización se refiere, de cerca de 33.000 m<sup>3</sup> de excavación (29.000 m<sup>3</sup> menos que en la ordenación inicialmente prevista) y unos 10.000 m<sup>3</sup> de relleno, con materiales aprovechables resultantes de la excavación.

Por su parte, la parcela secundaria (b.2) tiene una superficie de 822 m<sup>2</sup> y se emplaza en la margen derecha del arroyo, en una estrecha franja de tierra entre éste y el viario principal del ámbito, dejando una banda suficiente de protección para el cauce fluvial y la vegetación de ribera, y delimitada también por el dominio público ferroviario al este.

El aprovechamiento previsto en esta parcela b.2 se ordena igualmente en una única pieza edificatoria, dispuesta sobre una plataforma de urbanización a cota +20,00 m aproximadamente, lo cual no requerirá apenas movimientos de tierras en lo que a la urbanización se refiere, más allá de pequeñas excavaciones superficiales y aportes de tierras excedentes del propio ámbito.

Por lo tanto, de las actuaciones proyectadas resulta un excedente de tierras total que se estima en cerca de 23.000 m<sup>3</sup>, para el que la evaluación ambiental a trámite indicará pautas para su correcta gestión e incluirá posibles emplazamientos para su depósito.

Es preciso señalar ya aquí que el presente Plan Especial prevé el destino de los aprovechamientos de dicha parcela b.2 a las variantes de actividades hoteleras y de servicios turísticos, y a oficinas técnicas, despachos profesionales, etc. (artículo 73 del P.G.O.U.) exclusivamente, descartándose el resto de actividades económicas y terciarias.

En resumen, la ordenación de las parcelas privadas es la siguiente:

Parcela	Sup. m2	Cota m	No edificable m2	Edificable m2	Perfil (máx.)	Edif. física m2(t)	Edif. urban. m2(t)
b.1	6.957	+23,00	4.717	2.240	I/III	5.905	5.905
b.2	822	+20,00	457	365	-/III	1.095	1.095
<b>Total</b>	<b>7.779</b>	-	<b>5.174</b>	<b>2.605</b>	-	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>

Por otro lado, la ordenación propuesta destina a espacios libres públicos ambas márgenes del arroyo *Lintzirin* (parcela f.1), y garantiza el retiro mínimo de la urbanización respecto del cauce fluvial mediante una banda no inferior a 5 metros de anchura en ambos lados del mismo, donde se conservará la topografía original sin ningún tipo de alteración y donde se potenciará la vegetación existente.

Se destina también a espacios libres públicos la parcela f.2 entre la carretera GI-636 y el viario interior del ámbito.

### 3.2.b- Conexión funcional con las áreas colindantes

Se presenta a continuación un avance de las infraestructuras de servicios urbanos necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito, entre las que se incluyen la red de comunicaciones, así como las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y drenaje, gas, electricidad, alumbrado público y red de telecomunicaciones.

El conjunto de las soluciones planteadas en todas esas materias se adecuarán a las directrices ambientales resultantes del régimen urbanístico vigente, así como a lo establecido al respecto por las Ordenanzas municipales de urbanización, aprobadas conjuntamente con el vigente PGOU.

Básicamente, todas las redes del área acometerán a las existentes en el entorno urbano, generando nuevos ramales que abastecerán a los desarrollos previstos, destinados a actividades económicas y terciarias.

Las redes de infraestructuras proyectadas son las reflejadas en el plano *3.09-ORDENACIÓN PROPUESTA. Avance de infraestructuras urbanas propuestas* del DOCUMENTO Nº5. PLANOS de este Plan Especial.

En todo caso, las previsiones que el presente Plan recoge en relación a las redes de infraestructuras urbanas tienen carácter provisional, y deberán ser desarrolladas y pormenorizadas en el Programa de Actuación Urbanizadora y, en última instancia, en el Proyecto de Urbanización correspondientes.

#### A. Red viaria, ferroviaria, peatonal y ciclista

Para dar servicio a los aprovechamientos ordenados en el área de actuación se proyecta un esquema viario apoyado en el vial existente que atraviesa el ámbito y lo comunica con el polígono Lanbarren al este del mismo. Este viario de doble sentido constituye el acceso principal a la parcela b.2, y permite también el acceso a la parcela b.1 a través de un puente de nueva ejecución sobre el cauce fluvial.

El esquema viario propuesto cuenta también con acceso directo desde la actual carretera GI-636 en la esquina noroeste del ámbito, mediante un carril de desaceleración adosado al carril sentido Irun y con su misma pendiente. A partir de ese punto, la calzada de sentido único adquiere una pendiente máxima del 6% para conectar con el viario principal y acceder a la parcela b.1 a través del citado puente, o continuar con dirección a la parcela b.2 y el polígono Lanbarren.



Además, el nuevo puente mantiene con holgura un resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero de un metro o mayor respecto a la cota de la avenida de 500 años de periodo de retorno (cota +18,31), tal y como exige el informe que *URA. Agencia vasca del agua* emitió con fecha de 5 de agosto de 2013.

El viario principal del ámbito tendrá una anchura mínima de 5 metros en el tramo de sentido único y de 8 metros en el de doble sentido de circulación, y una pendiente transversal entre el 1% y el 2%. La pendiente longitudinal máxima será del 6% y su geometría, de radio mínimo interior  $r \geq 12,5$  m y exterior  $R = 20$  m, se considera suficiente para dar servicio a toda clase de tráfico rodado.

Por otro lado, se prevé la ejecución conjuntamente con el viario rodado de un vial de coexistencia peatonal y ciclista, que dará continuidad al tramo *I-1 Donostia-Irun* previsto por el *Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa*, y discurrirá paralelo al viario principal del ámbito por su lado sur, atravesando transversalmente el puente sobre el arroyo *Lintzirin* y uniendo el tramo *I-1 Donostia-Irun* paralelo a la carretera GI-636 con el polígono Lanbarren. Dicho vial tendrá 2,5 metros de ancho, una pendiente longitudinal máxima del 6% y transversal entre el 1% y el 2%. El ámbito contará también con una red viaria peatonal de carácter secundario en el interior de las parcelas privadas, asociada al uso de las mismas, que tendrá una anchura mínima de 1 metro, 2 metros en general.

Además, se ordena una dotación de 20 plazas de aparcamiento público, localizadas en el frente de la parcela b.2 y al borde del viario principal del ámbito, de las cuales se reservará 1 plaza para uso exclusivo de personas con discapacidad, cumpliendo las determinaciones del *Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación*. Se dispondrá normativamente también una dotación mínima de 50 plazas de aparcamiento sobre rasante en las parcelas privadas, de las cuales se reservarán 3 plazas para uso exclusivo de personas con discapacidad, al margen de la dotación de aparcamiento privado bajo rasante que pueda disponerse discrecionalmente en la parcela b.1.

Así, se ordena en total un mínimo de 70 plazas de aparcamiento, de las cuales al menos 20 serán públicas en superficie, cumpliendo las determinaciones del *Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas*, es decir, “1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público”.

B. Red de abastecimiento y distribución de agua

El ramal general en baja (Ø200 FD) de abastecimiento de agua a la zona de Alzola (Lanbarren) discurre a través del ámbito, en paralelo a su límite norte y a la carretera GI-636, y es propiedad del Ayuntamiento de Oiartzun.

A expensas del destino último de los usos industriales y terciarios proyectados, se tomará como referencia una demanda anual base de 3.000 m<sup>3</sup>/Ha. de parcela ordenada, es decir, la demanda de abastecimiento y distribución de agua en el desarrollo urbanístico proyectado vendría a ser: 2.590 m<sup>2</sup> = 0,26 Ha. x 3.000 m<sup>3</sup>/año = **780 m<sup>3</sup>/año**. El ente gestor (Ayuntamiento de Oiartzun) deberá justificar la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el abastecimiento de los nuevos desarrollos proyectados.

La red de abastecimiento y distribución de agua potable del ámbito acometerá al ramal municipal en un único punto, mediante arqueta registrable, a partir del cual se derivarán sendos ramales secundarios de acometida a las parcelas de actividades económicas proyectadas, para garantizar el suministro de los nuevos aprovechamientos previstos en las parcelas b.1 y b.2, así como de las bocas de riego y las bocas de incendios a proyectar en la urbanización.

El ramal secundario de suministro a la parcela b.2 discurrirá paralelo al viario principal del ámbito hasta el frente de dicha parcela, desde donde la red de suministro acometerá a la parcela privada. Por su parte, el ramal secundario de suministro a la parcela b.1 discurrirá también paralelo al viario principal del ámbito hasta el frente del puente sobre el arroyo *Lintzirin*, y atravesará el cauce fluvial integrado en el puente y debidamente aislado, para discurrir después soterrada por parcela privada.

C. Red de saneamiento de aguas residuales

La red general de evacuación en baja de aguas residuales discurre a través del ámbito, bajo la calzada de la antigua carretera GI-636, procedente del polígono Lanbarren, y a su paso por la unidad de ejecución está formada por un colector de HM (Ø600 a Ø800) y 4 pozos de registro.

En esta fase del desarrollo urbanístico resulta prematuro predecir el tipo de usos que finalmente se instalarán en las parcelas privadas, por lo que se prevé un caudal de cálculo medio de 8 litros/m<sup>2</sup>(t).día, o lo que es lo mismo, **0,54 l/s para la parcela b.1 y 0,11 l/s para la parcela b.2.**

El ente gestor (Ayuntamiento de Oiartzun) deberá justificar la suficiencia de las infraestructuras existentes para garantizar el servicio a los nuevos desarrollos proyectados. En todo caso, se establece que dichas actividades deberán proceder a un tratamiento previo de depuración de sus propias aguas residuales, de acuerdo al caudal y características precisas de cada una de ellas, previamente a su acometida al colector principal de la parcela.

Se propone una red separativa por gravedad, compuesta por colectores principales de aguas residuales que discurrirán bajo los viales de acceso a los aprovechamientos ordenados, a los que acometerán los diferentes conductos de evacuación de los edificios proyectados.

El colector principal de la parcela b.1 discurrirá soterrado por parcela privada hasta el frente del puente sobre el arroyo *Lintzirin*. Desde allí atravesará el cauce fluvial integrado en el tablero del puente, debidamente aislado, hasta acometer la red general de saneamiento.

La acometida se realizará mediante un pozo de registro ya existente (nº 37), donde el colector general presenta un diámetro de Ø600 mm. El colector principal de la parcela b.2 acometerá también a la red mediante el mismo pozo de registro (nº 37).

Además, el material y características a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser también autorizado expresamente por los Servicios Técnicos Municipales, y previamente al inicio de las obras de edificación se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada en la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Confederación Hidrográfica del Catábrico.

#### D. Drenaje

Se proyectará una red de drenaje de aguas pluviales que vendrá a completar la red general de saneamiento de tipo separativo del área y que, por tanto, será paralela a la red de evacuación de aguas residuales expuesta en el apartado anterior, si bien verterá directamente por gravedad al cauce del arroyo *Lintzirin*. Así, el esquema general de la instalación sería el siguiente:

- En el caso de las parcelas privadas b.1 y b.2, la instalación de recogida de aguas pluviales de las edificaciones proyectadas, así como la red de drenaje de la urbanización, acometerán a sendos colectores principales que discurrirán soterrados por la propia parcela, previamente a su vertido al cauce fluvial.

- La escorrentía procedente del desmonte en la parcela b.1 se recogerá mediante cunetas de recogida de bloques y dren en el trasdós del muro de contención a pie de talud, y se conectará con la red de drenaje de dicha parcela privada.
- La red de drenaje del viario principal del ámbito se segregará a ambos lados del puente, adaptándose al perfil de aquel. Constará de cunetones a lo largo de sus bordes, que recogerán el agua procedente de la zona pavimentada así como el de escorrentía del talud anexo, y verterán sus aguas al arroyo *Lintzirin*, directamente o a través de la parcela privada b.2.

En general, se propone una red de colectores soterrados a lo largo de la red viaria, para recoger la escorrentía superficial de las nuevas zonas urbanizadas, así como el agua procedente de las cubiertas de los edificios a través de ramales de acometida. Se instalarán sumideros que recojan el agua procedente de las zonas pavimentadas a través de caces y badenes, y se conectarán a pozos de registro de la red.

Por su parte, el artículo 49 de las Ordenanzas de urbanización establece que *“se utilizará el agua de lluvia para el riego de zonas verdes, parterres, parques, jardines y plazas que reúnan las condiciones precisas para su captación y almacenaje”*. Sin embargo, el suelo de dominio y uso público proyectado en el ámbito no reúne ni las dimensiones ni las características adecuadas para tal fin.

En todo caso, el proyecto de urbanización introducirá sistemas de drenaje sostenible con el fin de evitar una excesiva alteración del drenaje en la cuenca interceptada por los desarrollos urbanísticos propuestos. Para ello, se preverán dos depósitos de almacenaje de agua de lluvia en la parcela privada b.1, al objeto de abastecer sendas bocas de riego y reducir así el consumo del agua de red.

#### E. Red de energía eléctrica

La red de suministro de energía eléctrica acometerá a la red de media tensión existente en el polígono Lanbarren y discurrirá soterrada hasta la parcela privada b.2, donde se prevé la ejecución de un nuevo centro de transformación (CT). Desde este nuevo CT, y ya en baja tensión, se abastecerá a todos los puntos de consumo del ámbito.

Se prevé que los usos de actividades económicas proyectados en esta fase, así como el alumbrado público asociado, requerirán una potencia total aproximada de 300 Kw.

Todas las líneas de media y de baja tensión discurrirán bajo tubería de polietileno de doble pared de 160 mm de diámetro en canalización subterránea. Las arquetas y envolventes de los centros de transformación serán las normalizadas por la compañía suministradora.

F. Red de alumbrado público

La instalación de alumbrado público cumplirá las determinaciones del *Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*, aprobados mediante R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre.

Según la EA-02 se distinguen cuatro zonas y tipos de alumbrado, y se instalarán alumbrados específicos (CE2) en puntos singulares, según el citado Reglamento.

ZONA	SITUACION DE PROYECTO	CLASE DE ALUMBRADO
Vial principal	B1	ME4b/M5/ME6
<i>Bidegorri</i>	C1	S3/S4
Aparcamiento	D1-D2	CE3/CE4
Zonas peatonales	E1	S2/S3/S4
Parques y Jardines	E1	S2/S3/S4

La alimentación de los puntos de luz se realizará a partir del CT previsto en la parcela privada b.2, y la distribución de alumbrado a todo el ámbito se efectuará desde un único Cuadro de Maniobra, que dispondrá el reductor de flujo.

Tal y como establece el artículo 52 de las Ordenanzas de Urbanización, los soportes y luminarias se dispondrán en una relación adecuada entre la altura de la luminaria y anchura del espacio a iluminar. Además, las luminarias serán de bajo consumo energético y alta eficacia, y dirigirán su haz hacia la superficie a iluminar evitando la contaminación lumínica producida hacia el cielo.

Así, la parcela privada b.2 no requerirá apenas de alumbrado adicional, al margen de pequeñas intervenciones asociadas a la propia edificación o a los usos finalmente previstos.

Por contra, la urbanización de la parcela privada b.1 requerirá de alumbrado de uso específico, a partir de la red interior de suministro de electricidad de la propia parcela y en las mismas condiciones que la red de alumbrado público.

#### G. Red de telecomunicaciones

Se proyecta la ejecución, desde la acometida a la infraestructura de la compañía *Telefónica* ubicada en el polígono Lanbarren, de una canalización subterránea en zanja única que dé servicio al desarrollo urbanístico proyectado. Desde esa zanja única pasarán las conducciones por las futuras arquetas tipo HF y DF, desde las que se acometerá a todos los puntos de consumo en las arquetas de ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones), que serán prefabricadas del tipo HF.

La red contará con el número de conductos suficiente para albergar las líneas de las compañías suministradoras que actualmente operan en el municipio de Oiartzun, así como en previsión de futuras necesidades. La red constará de arquetas, armarios y demás mecanismos necesarios para su correcto funcionamiento.

#### H. Red de suministro de gas

Si bien se desconocen los requerimientos específicos que puedan presentar las actividades a implantar en la unidad de ejecución, la presencia de la red de distribución de gas natural dentro del ámbito invita a su despliegue hasta el pie de ambas parcelas privadas, a expensas de su posible acometida a los aprovechamientos proyectados.

#### I. Recogida de residuos

La recogida y gestión de los residuos sólidos urbanos, también los de carácter industrial, es competencia de la Mancomunidad de San Marcos, que tiene en vigor el sistema de recogida individualizada y selectiva, destinada a todas las empresas ubicadas en polígonos industriales, parques tecnológicos y zonas de actividades económicas de su área de influencia. Se prevé la implantación en el ámbito de los elementos propios de la recogida selectiva de residuos establecida por dicha mancomunidad, cuya localización y tipología se precisará en el correspondiente proyecto de urbanización, de conformidad con los criterios que determine la propia Mancomunidad de San Marcos.

### **3.3- Ordenación pormenorizada:**

Como consecuencia del *“Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo”*, así como de los informes de URA. *Agencia vasca del agua*, y en aplicación por tanto de normativas de rango territorial y de obligado cumplimiento, los usos globales resultantes y su superficie, en el ámbito de ordenación del PEOU, son las siguientes:

CALIFICACION GLOBAL	P.G.O.U. (m <sup>2</sup> )	P.E.O.U. (m <sup>2</sup> )
B.- Zonas de AA.EE. Polígonos de actividad económica y terciaria	13.700	10.776
F.- S.G. de espacios libres. Principales parques y espacios libres	5.050	3.251
F.- S.G. de espacios libres. Principales cauces fluviales	798	803
Banda de reserva de previsible ocupación de la red ferroviaria	0	4.967
<b>Total</b>	<b>19.548</b>	<b>19.572</b>

\*El cauce fluvial se solapa con la zona de AA.EE. (44 m<sup>2</sup>) y con la nueva red ferroviaria (181 m<sup>2</sup>).

### 3.3.a- Descripción de la ordenación pormenorizada

#### **b. Parcelas privadas de actividades económicas = 7.779 m<sup>2</sup>(s)**

Según el Artículo 19. Régimen de usos urbanísticos del suelo de la Normativa Urbanística, “corresponden al conjunto de las zonas destinadas a la acogida e usos intensivos de carácter industrial, comercial, terciario, de actividades ligadas al sector de la logística y de todo tipo de actividades terciarias”.

El presente PEOU ordena las siguientes parcelas de actividades económicas:

PARCELA	SUPERFICIE m <sup>2</sup> (s)			EDIFICABILIDAD MÁXIMA m <sup>2</sup> (t)				
	nº	No edificable	Edificable	TOTAL	Perfil máx.	b/rasante	s/rasante	TOTAL
b.1		4.717	2.240	6.957	I/III	2.240	5.820	5.905
b.2		457	365	822	-/III	0	1.095	1.095
<b>Total</b>		<b>5.174</b>	<b>2.605</b>	<b>7.779</b>	-	<b>2.240</b>	<b>6.915</b>	<b>7.000</b>

Cabe señalar que el perfil edificatorio de las parcelas de actividades económicas, así como el carácter bajo o sobre rasante de la edificabilidad asignada, se establecen al amparo del artículo 20.4 de la Normativa Urbanística, que dice así:

4. Definición de las diversas plantas. Criterios de consideración de una planta sobrerasante y bajasante.

a. Coeficiente sobrerasante. Se entiende por coeficiente sobrerasante de una planta (Cs) a la unidad menos el cociente entre el sumatorio de la superficie de cerramiento de esa planta que está en contacto con el terreno (Sct) y el sumatorio de la superficie total de cerramiento de dicha planta (St), medidas en proyección vertical.  $Cs = 1 - \frac{\sum Sct}{\sum St}$ .

b. Consideración de una planta sobrerasante y bajasante. La consideración de una planta sobre rasante o bajo rasante se efectuará en función de su coeficiente sobrerasante.

*c. Plantas sobrerasante, bajasante y en semisótano.*

*Se entiende por planta sobrerasante aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante es la unidad.*

*Se entiende por planta bajasante aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante es cero.*

*Se entiende por semisótano aquella planta cuyo coeficiente sobrerasante está comprendido entre cero y la unidad.*

*La edificabilidad sobrerasante se medirá calculando el sumatorio de la superficie construida de cada planta multiplicada por su correspondiente coeficiente sobrerasante.*

*La edificabilidad bajasante se medirá calculando la diferencia entre la edificabilidad física y la edificabilidad sobrerasante.*

Así, en la parcela b.1 se ordena un perfil edificatorio máximo de 1 planta bajo rasante + 3 plantas sobre rasante. Por tanto, la edificabilidad física máxima atribuida a la parcela b.1 (5.800 m<sup>2</sup>) habrá de distribuirse en dicho perfil, dentro en todo caso de la altura máxima autorizada de 10 metros (medidos según artículo 20.18 del P.G.O.U.).

Siguiendo también lo establecido por el artículo 73.6 de la Normativa Urbanística, la planta bajo rasante *“sólo podrá destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ella toda actividad que exija la estancia prolongada de personas”*.

La planta baja sobre rasante podrá destinarse a cualquiera de los usos previstos en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística para las zonas calificadas como centros de actividad económica y terciaria.

Las plantas altas sobre rasante, en su caso, podrán destinarse a los siguientes usos, de entre los contemplados en el citado artículo 73.2 de la Normativa Urbanística:

- Las plantas de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
- Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, Hipermercados, etc.
- Locales para el comercio al por mayor.
- Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc.
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.
- Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc.



Se prohíbe expresamente el destino de la parcela b.1 al uso de “gran establecimiento comercial”, en los términos establecidos por la *Ley 10/2019, de 27 de junio*.

Por su parte, en la parcela b.2 se ordena un perfil edificatorio de 3 plantas sobre rasante, dentro en todo caso de la altura máxima autorizada (10 m), las cuales podrán destinarse exclusivamente a los siguientes usos, de entre los contemplados en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística:

- Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc.
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.

Al amparo del artículo 73.4 de la Normativa Urbanística, los usos expresamente autorizados en las parcelas de AA.EE. *“deberán efectuarse en el interior del recinto señalado por las alineaciones límite de edificación. Las áreas no edificables se destinarán únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre”*.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será en general de dominio y uso privado.

**e. Parcelas de la red de comunicación viaria y aparcamiento = 7.567 m<sup>2</sup>(s)**

Según el *Artículo 19. Régimen de usos urbanísticos del suelo* de la Normativa Urbanística, el sistema de transporte y comunicaciones *“corresponde al conjunto de las carreteras, las vías ferroviarias, los itinerarios peatonales y de bicicletas y los elementos complementarios (aparcamientos, estaciones, áreas de servicio, etc) que constituyen la red de transporte y comunicaciones de Oiartzun, tanto de escala supramunicipal como de nivel local.”*

Así, el Plan Especial ordena las siguientes parcelas del sistema de transporte y comunicaciones:

PARCELA		SUPERFICIE m <sup>2</sup> (s)
nº	Calificación pormenorizada	TOTAL
e.1	Red de comunicación viaria y aparcamiento. Sistema local viario	2.008
e.2	Plazas, aceras y áreas peatonales públicas. Sistema local viario	592
e.3	Banda de reserva de previsible ocupación de la nueva red ferroviaria	4.967
<b>Total</b>		<b>7.567</b>

*\*252 y 92 m<sup>2</sup> de las parcelas e.1 y e.2, respectivamente, se solapan con la banda de reserva de previsible ocupación bajo el viaducto de la nueva red ferroviaria.*

En dichas parcelas *“tan sólo se permitirán los usos, actividades y acciones edificatorias inherentes al buen gobierno y la correcta funcionalidad de la red en aplicación de las respectivas regulaciones sectoriales específicas vigentes”*.

La parcela e.1 se corresponde con el vial principal y los aparcamientos públicos en superficie ordenados en el ámbito, que dan servicio a los aprovechamientos previstos en el mismo, y que, si bien quedará adscrita a la red de sistemas locales del municipio, se regirá por lo establecido en el *Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa*. 252 m<sup>2</sup> de superficie de la parcela e.1 se solapan con la banda de reserva de previsible ocupación de la nueva red ferroviaria

La parcela e.2 se corresponde con los itinerarios peatonales previstos en la norma particular del ámbito y quedará adscrita a la red de sistemas locales del municipio, si bien acogerá el trazado del *bidegorri* de carácter comarcal a su paso por el área, que se regirá por lo establecido en el *Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa*.

Por su parte, la parcela e.3 corresponde a la *banda de reserva de previsible ocupación* de la nueva red ferroviaria, e incluye la propia explanación de dicha infraestructura así como su zona de dominio público y de protección, delimitadas por el ya mencionado *“Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo”*.

Por tanto, el régimen normativo que se aplicará a la parcela será el contenido en su correspondiente normativa sectorial y técnica.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

**f. Parcelas del sistema de espacios libres = 4.984 m<sup>2</sup>(s)**

Según el *Artículo 19. Régimen de usos urbanísticos del suelo* de la Normativa Urbanística, el sistema de espacios libres *“corresponde al conjunto de los suelos adscritos a:*

- *A los diferentes parques urbanos, zonas verdes urbanas y parques rurales previstos como elementos dotacionales públicos de interés general en el Plan General de Oiartzun.*
- *Al conjunto de los suelos adscritos a la red hidrográfica del término municipal de Oiartzun y sus márgenes vinculadas.*

Por tanto, el presente P.E.O.U. ordena las siguientes parcelas del sistema de espacios libres:

PARCELA		SUPERFICIE m <sup>2</sup> (s)
nº	Calificación pormenorizada	TOTAL
f.1	Parques urbanos y zonas verdes públicas. S.G. de espacios libres	3.270
f.2	Parques urbanos y zonas verdes públicas. Sistema local de espacios libres	807
f.3	Cauce fluvial_arroyo Lintzirin. Dominio público hidráulico	803
<b>Total</b>		<b>4.970</b>

*\*85 y 181 m<sup>2</sup> de las parcelas f.2 y f.3, respectivamente, se solapan con la banda de reserva de previsible ocupación bajo el viaducto de la nueva red ferroviaria.*

La parcela f.1 se corresponde con los márgenes de protección del cauce fluvial, regularizando su delimitación en el encuentro con las parcelas de actividades económicas. De ahí su exceso de superficie (19 m<sup>2</sup>) respecto al Sistema General de Espacios Libres.

Según el artículo 29.1 de la Normativa Urbanística, *“sobre dichas parcelas sólo se permitirán usos, actividades, obras de urbanización y pequeñas acciones edificatorias de servicio público compatibles con la conservación naturalística y la mejora ambiental de dichos elementos como espacios libres de interés general”.*

La parcela formará parte del dominio público hidráulico y se regirá por lo establecido en el *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV*, así como en el *RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*. Además, según establece la Norma particular del ámbito, *“se protegerán adecuadamente las formaciones de bosque mixto (...) asegurando su supervivencia”.*

La parcela f.2 se corresponde con la franja de suelo restante entre la actual carretera GI-636 y el viario rodado del ámbito de ordenación (parcela e.1). Se regirá, al igual que la parcela f.1, por lo establecido en el artículo 29.1 de la Normativa Urbanística, si bien quedará adscrita a la red de sistemas locales del municipio.

Por su parte, la parcela f.3 se corresponde con el cauce del arroyo *Lintzirin*, también llamado *Arkotzerreka*, a su paso por el ámbito de ordenación.

Al igual que la parcela f.1, formará parte del dominio público hidráulico y se regirá por lo establecido en el *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV*, así como en el *RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*.

Según el artículo 29.2 de la Normativa Urbanística, forma parte del “*sistema de drenaje del término municipal de Oiartzun*”, por lo que está calificado como “*sistema general de interés público*”.

Además, “*todas las actuaciones, tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Agencia Vasca del Agua, aportando para su trámite, los estudios de inundabilidad exigidos*”.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

### 3.3.b- Justificación del cumplimiento de la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012

En relación a los límites a la edificabilidad urbanística, el art. 77.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece:

#### *Artículo 77.- Límites a la edificabilidad urbanística*

*5.- En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.*

Por su parte, el art. 3.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, establece:

#### *Artículo 3.- Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima*

*2.- En el supuesto de áreas o sectores con uso predominantemente industrial, terciario o de actividades económicas, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector.*

Además, los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado vienen establecidos por el art. 6.2 del Decreto 123/2012, que dice así:

*Artículo 6.- Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.*

2.- En el suelo urbano no consolidado, en las dos categorías previstas en el apartado anterior, en las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

- a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.
- b) Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.
- c) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

Por tanto, la edificabilidad prevista, así como la reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, y su comparativa respecto a lo establecido por la legislación vigente, son los recogidos en el cuadro adjunto:

RESERVA	LEY 2/2006 y DECRETO 123/2012		P.E.O.U.
<b>Edificabilidad</b>	superficie de las parcelas privativas > 30% de la superficie total del área	19.548 x 30% = 5.864,40 m <sup>2</sup> (s)	<b>7.779 m<sup>2</sup>(s)</b>
<b>Zonas verdes, espacios libres</b>	> 6% de la superficie total del área	19.548 x 6% = 1.172,88 m <sup>2</sup> (s)	<b>3.407 m<sup>2</sup>(s)</b>
	< de la mitad a aparcamientos públicos	3.407 / 2 = 1.704 m <sup>2</sup> (s)	<b>256 m<sup>2</sup>(s)</b>
<b>Aparcamiento</b>	> 0,35 plazas / 25 m <sup>2</sup> (t) sobre rasante	6.915 m <sup>2</sup> (t) / 25 x 0,35 ≈ 97 pl.	<b>50 plazas*</b>
<b>Vegetación</b>	> 1 árbol / 100 m <sup>2</sup> (t)	7.000 m <sup>2</sup> (t) / 100 ≈ 70 árboles	<b>100 árboles</b>

\*La dotación mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada habrá de justificarse en función del destino último de la misma a usos terciarios o de otro tipo; el presente Plan Especial ordena ya una dotación mínima de 50 plazas en superficie de parcela privada por lo que, en su caso, la sustitución o el incremento de dicha dotación deberá ser prevista dentro de las parcelas edificables.

### 3.3.c- Justificación del cumplimiento de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

El presente documento modifica la delimitación propuesta por el Plan Especial aprobado inicialmente con fecha 10 de mayo de de 2022, para la banda de reserva de previsible ocupación de la nueva red ferroviaria, al objeto de hacerla coincidir con lo establecido por “Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria en el país Vasco tramo ASTIGARRAGAOIARTZUN-LEZO”. El presente documento delimita además las zonas de influencia del ferrocarril que se definen a continuación, y establece las correspondientes limitaciones de uso para cada una de ellas, según determina la Ley 38/2015:

- **Zona de Dominio Público:** comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 5 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación. En esta zona sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de ADIF, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del ADIF, se podrán realizar en esta zona, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación. En los supuestos de ocupación de esta zona, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en este terreno.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo ( 16.5 de la LSF) y diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico (art.25 del Reglamento).

- **Zona de Protección:** consiste en una franja de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 8 metros de las aristas exteriores de la explanación. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de ADIF. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario (art. 16.2 de la LSF), siendo de resaltar el de integrar en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación quedando prohibida la quema de rastrojos (art. 16.3 LSF).

En las construcciones e instalaciones ya existentes tan solo podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción, siendo necesario para la realización de las mismas la previa autorización de ADIF (art. 16.4 LSF).

- **Línea Límite de Edificación:** se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma. Dentro de la misma queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Queda también prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación (Art. 15.1 LSF), sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2 c) del RSF.

Se podrán realizar, previa autorización del ADIF, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. No podrá cambiarse el uso y destino de las edificaciones preexistentes.

#### 3.3.d- Justificación del cumplimiento del Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004, de 21 de diciembre)

El citado PTS establece en su artículo 11 que *“Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., la adopción de los siguientes ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la CAPV”*.

De la literalidad del artículo se desprende que dicha disposición vinculante se establece para *“nuevos sectores de suelo urbanizable”*, por lo que no resultan de aplicación al ámbito de ordenación de este PEOU por tratarse de suelo clasificado como urbano y categorizado como no consolidado.

#### 3.3.e- Justificación del cumplimiento de la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales

Se ha establecido ya la prohibición expresa de destinar la parcela b.1 al uso de *“gran establecimiento comercial”*, uso que la citada *Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales*, define así:

### *Artículo 3.– Definiciones*

*1.– Usos comerciales: los identificados como comerciales en el marco de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-2009).*

*2.– Comercio singular: aquel cuya distribución comercial, no teniendo carácter mayorista, se destine principalmente a alguna de las siguientes actividades:*

- a) Exposición y venta de muebles, electrodomésticos y aparatos electrónicos.*
- b) Exposición y venta de embarcaciones y otros vehículos de automoción.*
- c) Expedición de carburante.*
- d) Exposición y venta de artículos de construcción como maquinaria, materiales para la construcción, saneamiento, bricolaje y ferretería.*
- e) Centros de jardinería y viveros.*

*3.– Grandes establecimientos comerciales: aquellas edificaciones, construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, así como sus dependencias, que estén afectas al ejercicio regular de actividades comerciales y cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:*

- a) Estar destinadas en mayor o menor medida (exclusiva, preferente, parcial, continuada, periódica, ocasional) a estos usos comerciales (de una sola o de dos o más modalidades), complementados, en su caso, con otros usos tales como los siguientes: servicios de alojamiento (hoteles, hostales, alojamientos turísticos, campings, etc.); hostelería (restaurantes, bares, etc.); actividades e instalaciones deportivas, culturales y de ocio (cines, golf, etc.); y cualesquiera otros complementarios.*
- b) Contar con una edificabilidad urbanística, sobre y bajo rasante destinada a los usos citados, siguiente:  
– Municipios de categoría B (centralidad comarcal) y/o población de derecho superior a 10.000 habitantes e inferior a 30.000 habitantes: 1.800 m<sup>2</sup> de superficie de venta y 2.500 m<sup>2</sup> de techo edificable.*

*4.– Edificabilidad urbanística: superficie de techo edificable de todas las superficies construidas en cualquier planta, sobre y bajo rasante, al margen de su adscripción específica, ya sea a superficie útil de exposición y venta, ya a cualquier otro tipo de uso complementario, con la única excepción de las superficies destinadas a los aparcamientos, que no computan.*

Por lo tanto, si la parcela b.1 delimitada en el presente P.E.O.U. tuviera como destino usos comerciales distintos a los definidos como singulares, la planta bajo rasante debería destinarse exclusivamente a aparcamientos, y de la superficie prevista en plantas sobre rasante únicamente 1.800 m<sup>2</sup> podrían destinarse a superficie útil de venta.



Así, el presente P.E.O.U. quedaría excluido del ámbito de aplicación de la citada Ley 10/2019, así como de las obligaciones derivadas para dichos usos del *PTS de creación pública de suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales*.

### 3.3.f- Delimitación de actuaciones integradas

Según determina el artículo 56-b) de la Ley 2/2006, la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer *“la delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general”*.

En ese sentido, este Plan Especial de Ordenación Urbana establece a los efectos de la Sección Cuarta de la Ley 2/2006, más concretamente al amparo del artículo 138 de la citada Ley, una única Actuación Integrada (A.I.) en suelo urbano no consolidado por la urbanización, ya que la misma precisa de *“un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas”*.

Por tanto, la delimitación del Ambito de Actuación Integrada LIN-8 ARKOTZ y su superficie es la recogida en el plano 3.03- *Propuesta de ordenación. Delimitación de la Actuación Integrada* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Especial, con la siguiente medición:

<b>AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA A.A.I. LIN-8 ARKOTZ:</b>	<b>19.572 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

### 3.3.g- Edificabilidad pormenorizada

Como ya se ha dicho, la norma particular del ámbito de ordenación asigna al mismo una edificabilidad de 7.000 m<sup>2</sup> te (techo edificado), que el artículo 20.13 de la Normativa Urbanística general define como *“la superficie de techo realmente ejecutada o a ejecutar, medida en proyección horizontal, coincidiendo con la definición de edificabilidad física del artículo 35.1 de la Ley 2/2006”*.

Y el citado artículo 35.1 de la Ley 2/2006 dice así:

*1.- Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado.*

Por su parte, el artículo 20.15 de la Normativa Urbanística general define la edificabilidad urbanística como “la definida en el art. 35.3 de la Ley 2/2006”, que dice así:

*3.- Se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.*

Por lo tanto, el presente PEOU ordena la edificabilidad asignada a su ámbito de ordenación en dos parcelas de actividad económica y terciaria diferenciadas, denominadas b.1 y b.2; así:

<b>Ambito de Actuación Integrada</b>	<b>LIN-8 ARKOTZ</b>	
Superficie	19.572 m <sup>2</sup> (s)	
Edificabilidad física total	7.000 m <sup>2</sup> (t)	
Edificabilidad urbanística total	7.000 m <sup>2</sup> (t)	
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante (art. 20.4 PGOU)	2.240 m <sup>2</sup> (t)	
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante (art. 20.4 PGOU)	6.915 m <sup>2</sup> (t)	
<b>Parcelas de actividad económica y terciaria</b>	<b>b.1</b>	<b>b.2</b>
Superficie parcela privada	6.957 m <sup>2</sup> (s)	822 m <sup>2</sup> (s)
Superficie parcela edificable	2.240 m <sup>2</sup> (s)	365 m <sup>2</sup> (s)
Superficie máxima de techo edificable bajo rasante	2.240 m <sup>2</sup> (t)	0 m <sup>2</sup> (t)
Superficie máxima de techo edificable sobre rasante	5.820 m <sup>2</sup> (t)	1.095 m <sup>2</sup> (t)
Superficie máxima total de techo edificable	5.905 m <sup>2</sup> (t)	1.095 m <sup>2</sup> (t)
Perfil edificatorio máximo	I/III	-/III

### 3.3.h- Definición de usos compatibles

**Parcela privada b.1\_ Superficie: 6.957 m<sup>2</sup>(s)**

Parcela edificable:

\*Usos propiciados:

- Usos intensivos de carácter industrial, en todas sus modalidades.
- Usos comerciales, excluido el de “gran establecimiento comercial”.
- Actividades ligadas al sector de la logística.
- Actividades terciarias, en las siguientes modalidades: hostelería, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y/o deportivo.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres privados.
- Equipamiento colectivo, en régimen de titularidad pública o privada, en todas sus modalidades: docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo, religioso y/o de servicios públicos.
- Infraestructuras de servicios.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.
- Se prohíbe expresamente el uso de “gran establecimiento comercial”, según definición establecida por la *Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales*.

Parcela no edificable:

- Zona destinada exclusivamente a viario interno, estacionamiento y maniobra de vehículos, carga y descarga, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente el almacenaje y acopio de materiales al aire libre; esta zona quedará sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

**Parcela privada b.2\_ Superficie: 822 m<sup>2</sup>(s)**

Parcela edificable:

**\*Usos propiciados:**

- Usos comerciales.
- Actividades terciarias, en las siguientes modalidades: hostelería, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y/o deportivo.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres privados.
- Equipamiento colectivo, en régimen de titularidad pública o privada, en todas sus modalidades: docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo, religioso, o de servicios públicos.
- Infraestructuras de servicios.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.

**Parcela no edificable:**

- Zona destinada exclusivamente a viario interno, estacionamiento y maniobra de vehículos, carga y descarga, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente el almacenaje y acopio de materiales al aire libre; esta zona quedará sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

**Parcela e.1. Sistema local viario\_ Superficie: 2.008 m<sup>2</sup>(s)**

**\*Usos propiciados:**

- Circulación rodada.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Aparcamiento de vehículos.
- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.

**Parcela e.2. Sistema local viario\_ Superficie: 592 m<sup>2</sup>(s)**

**\*Usos propiciados:**

- Circulación peatonal y ciclista.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Usos auxiliares a los propiciados, como paradas de autobuses y otros análogos.
- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.

**Parcela e.3. Banda de reserva de previsible ocupación de la red ferroviaria \_ S: 4.967 m<sup>2</sup>(s)**

El destino de la parcela se adecuará a los criterios establecidos por el ya mencionado “*Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo*” y el régimen normativo que se aplicará a la parcela será el contenido en su correspondiente normativa sectorial y técnica.

**\*Usos propiciados:**

- Nueva red ferroviaria.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Usos autorizados por la legislación sectorial vigente.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.

**Parcela f.1. Sistema General de espacios libres\_ Superficie: 3.270 m<sup>2</sup>(s)**

Sobre la parcela sólo se permitirán usos, actividades, obras de urbanización y pequeñas acciones edificatorias de servicio público compatibles con la conservación naturalística y la mejora ambiental de dichos elementos como espacios libres de interés general. En todo caso, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, y más concretamente, en el *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV*, y en el *RD 400/2013*, por el que se aprueba el *Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*.

**\*Usos propiciados:**

- Espacios libres ajardinados y arbolados. Conservación y mejora ambiental.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Usos autorizados por la legislación sectorial vigente.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.

**Parcela f.2. Sistema local de espacios libres\_ Superficie: 807 m<sup>2</sup>(s)**

**\*Usos propiciados:**

- Espacios libres ajardinados y arbolados.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.

**Parcela f.3. Cauce fluvial. Dominio público hidráulico\_ Superficie: 803 m<sup>2</sup>(s)**

La parcela quedará sometida a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, y más concretamente, en el *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV*, y en el *RD 400/2013*, por el que se aprueba el *Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*.

**\*Usos propiciados:**

- Cauce fluvial. Conservación y mejora ambiental.

**\*Usos compatibles o admisibles:**

- Usos autorizados por la legislación sectorial vigente.

**\*Usos prohibidos:**

- Se excluyen el resto de usos.

**3.3.i- Coeficientes de ponderación**

Según artículo 56-f) de la Ley 2/2006, corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada *“el establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso”*.

Conforme a la citada Ley, dichos coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada tipología de uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

Así, el vigente P.G.O.U. establece, en su *Documento 4. Estudio de viabilidad económico-financiera*, unos coeficientes de ponderación que deben servir de referencia para el presente documento. Al respecto dice: *“con carácter general, los coeficientes de ponderación determinados en el presente Estudio económico resultarán de referencia en los ámbitos para los que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada. Y ello, sin perjuicio de la posibilidad de su corrección, actualización o adaptación, en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten, en su caso, necesarios, a las características concretas de los ámbitos afectados por los mismos, siempre que se justifique su conveniencia”*.

Complementariamente, el P.G.O.U. determina los ámbitos territoriales de referencia a los efectos de la aplicación de dichos coeficientes, es decir, *“el citado referente territorial de carácter general está conformado por cada uno de los barrios de la ciudad identificados y delimitados en este Plan General”*.

En este caso, para la Actuación Integrada se adoptarán como referencia los coeficientes de ponderación asignados al barrio de Arragua, por tratarse del ámbito territorial de referencia más próximo al mismo. Por tanto, los coeficientes de ponderación de los usos previstos en la unidad de ejecución y otros que pueden servir de referencia, para el conjunto del ámbito urbanístico son los siguientes:

USOS			
VPO RG	Terciario-Comercial (PB)	Otros usos de AA.EE.	Aparcamiento AA.EE.
1,0	1,2	1,2	0,4
VPO RG: Vivienda de Protección Oficial Régimen General			

No obstante, en este caso, el presente PEOU procederá a la actualización y adaptación de dichos coeficientes de ponderación, debido a las singulares características territoriales del desarrollo urbanístico proyectado. Al respecto, el propio Plan General señala:

**5.3.2.7. CRITERIO COMPLEMENTARIO: CARÁCTER ABIERTO Y FLEXIBLE DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.**

*Razones de orden diverso justifican la complementación de los criterios expuestos en los apartados anteriores en aras a la determinación, en lo posible, de correctas y razonadas pautas de aplicación y actualización de los referidos coeficientes de ponderación de usos. (...)*

*Así, procede considerar que los coeficientes de ponderación fijados en este Plan General tienen un carácter abierto en lo referente a, concretamente, los productos inmobiliarios (vivienda, usos terciario e industriales, equipamientos privados...) de promoción libre.*

*Ese carácter abierto ha de entenderse asociado, entre otros extremos, a la consideración conjunta de los siguientes parámetros de intervención: (...)*

- *Por su parte, el valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad destinada a usos (residenciales, terciarios, industriales, equipamentales privados...) de promoción libre tiene su origen en la realidad económica del mercado existente en cada momento.*

*Precisamente por ello, en el contexto de la situación económica actual, ha de considerarse que los coeficientes de ponderación expresamente fijados para esos usos en este Plan General podrán ser reajustados a la baja en todos aquellos supuestos en los que se justifique debidamente la conveniencia y racionalidad de la misma en el marco de la situación existente en cada momento. La conveniencia o no de ese reajuste ha de ser planteada y justificada en cada caso en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.).*

Llegados a este punto, parece plenamente justificado el reajuste de los coeficientes de ponderación al que se refiere el Plan General, tanto por la necesidad de actualizar los mismos a un contexto socio-económico variable, como por la localización singular del propio desarrollo urbanístico, alejado de los ámbitos territoriales de referencia y con costos de urbanización extraordinarios derivados de características orográficas particulares.

La actualización y adaptación de los coeficientes de ponderación establecidos por el P.G.O.U. se detalla y justifica en el correspondiente *Estudio económico-financiero* del presente Plan Especial, sin perjuicio de las determinaciones definitivas que al respecto deberán establecer el PAU y el Proyecto de Reparcelación a promover preceptivamente en el ámbito de ordenación.

### 3.3.j- Perfil, ocupación, altura, alineaciones y rasantes.

La normativa urbanística general para el suelo de AA.EE. del vigente P.G.O.U. establece:

*Artículo 74. Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística y edificación de las parcelas para actividades económicas.*

#### *2. Condiciones generales de edificación en las parcelas para actividades económicas:*

— *En el conjunto de las parcelas definidas en planos como actuaciones aisladas la edificación se ajustará a las alineaciones límite y los perfiles máximos establecidos en dicho plano.*

— *Se establece con carácter general una altura máxima edificatoria de 10 metros para cualquier tipo de edificio, con independencia del perfil edificatorio o número máximo de plantas permitido.*

— *Únicamente se permitirá rebasar excepcionalmente esta altura en circunstancias técnicas especiales aprobadas por el Ayuntamiento en base a la pertinente justificación.*

— *No se autorizan vuelos edificatorios con aprovechamiento volumétrico que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas.*

— *Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales serán las de la urbanización existente, según las referencias altimétricas señaladas en planos.*

— *Los puntos de acceso al interior de las parcelas adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de las parcelas industriales mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente.*

— *Se autoriza la disposición de plantas de sótano en el interior de las parcelas industriales siempre que éstas se circunscriban al interior del perímetro del suelo edificable definido en planos y que las rampas de acceso a los sótanos se inscriban íntegramente en el interior de las parcelas privadas. La altura útil de las plantas de sótano no será menor de 2,50 m ni mayor de 3,50 m.*

No obstante, la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 56 que *“la ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de (...) la precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos”,* así como *“la fijación de alineaciones y rasantes”*.



Es decir, la definición del perfil o el número de plantas de la edificación y de sus alineaciones y rasantes constituyen una determinación de carácter pormenorizado, y por tanto, propia de un instrumento de ordenación urbanística pormenorizada, como el presente Plan Especial.

Así, en atención a la especial orografía del ámbito de ordenación y al objetivo de carácter prioritario de adaptar la ordenación a dichas características naturales, el presente PEOU establece las siguientes determinaciones para las parcelas privadas edificables:

Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup> (s)	Ocupación máxima m <sup>2</sup> (s)	Rasante urbanización cota (m)	(a) Perfil máximo	(b) Altura máxima m
b.1	7.278	2.166	+23	I/III	10
b.2	908	400	+20	-/III	10

a) El carácter bajo o sobre rasante de la edificabilidad al amparo del artículo 20.4 de la normativa urbanística general.

b) Altura máxima autorizada medida al amparo del artículo 20.18 de la normativa urbanística general.

Por su parte, las alineaciones de la edificación son las señaladas en el plano 3.05- *Propuesta de ordenación. Definición geométrica. Alineaciones y rasantes de la edificación* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Especial.

Dichas alineaciones y rasantes podrán ser modificadas por un Estudio de Detalle, según los criterios establecidos al respecto por el apartado siguiente de este mismo documento. Las alineaciones establecidas por el presente PEOU tienen, en todo caso, el carácter de *límite o máximas*, es decir, los planos de fachada (incluidos los vuelos) podrán desarrollarse libremente en el interior del recinto señalado por dichas alineaciones, siempre que el volumen construido no sobrepase ni la edificabilidad ni ninguna otra de las determinaciones (altura, perfil,...) establecidas para cada parcela.

### 3.3.k- Criterios para la redacción de los Estudios de Detalle

El objeto y las determinaciones a las que deben circunscribirse los Estudios de Detalle como figura de planeamiento se regulan por el artículo 73 de la Ley 2/2006, que establece, además, en su artículo 74, la documentación que deben contener.

Por su parte, el artículo 15 de la Normativa Urbanística general establece tanto los criterios de ordenación como el contenido y los requisitos documentales que deben cumplimentar los Estudios de Detalle redactados por iniciativa privada.

Por tanto, y al amparo de las citadas referencias legales y urbanísticas, los Estudios de Detalle quedarán regulados por el artículo 11 del DOCUMENTO 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Además de los criterios establecidos en el artículo 73.2 de la Ley 2/2006 para el desarrollo de la ordenación pormenorizada, será preceptivo el Estudio de Detalle para cualquier posibilidad futura de cubrición de las instalaciones inicialmente previstas al aire libre.

También será necesaria la figura del Estudio de Detalle para cualquier necesidad o posibilidad de parcelación del lote edificatorio, una vez ejecutada la cubrición, pero siempre según lo establecido por el apartado siguiente de este mismo documento.

### 3.3.1- Parcelación

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 56 que *“la ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de (...) la parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido”*.

Así, las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano 3.08- *Propuesta de ordenación. Parcelario resultante* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Especial. No obstante, el conjunto de las parcelas delimitadas por el presente Plan Especial podrán ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificadas.

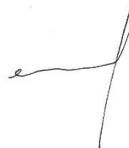
Las condiciones de parcelación serán las establecidas por el artículo 21 del DOCUMENTO 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Oiartzunen, 2022ko urrian,

Arkitekto arduradunak:



Hektor Espin Larreta



Eñaut Muñoa Artola

## **CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

### **1. OBJETO.**

Este documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 4 del Decreto de 1981 de 23 de Marzo, sobre Normativa para la Supresión de Barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco y posterior Ley 20/1997 sobre la Promoción de la Accesibilidad, así como el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

### **2. ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.**

#### *2.1. Diseño y trazado de vías.*

Las vías se han diseñado de tal forma que sirvan de acceso a todos los elementos construidos de forma cómoda, manteniendo el criterio de no superar el 6% de pendiente.

#### *2.2. Pavimentos.*

Al determinar los distintos elementos que configuran la pavimentación en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el artículo 8 del Decreto 1981/23-3.

#### *2.3. Aceras.*

Todas las aceras previstas en esta ordenación son de un ancho superior o igual a dos metros y su pendiente transversal estará comprendida entre el 1% y el 2%. En lo que se refiere a sus detalles constructivos, se ajustará al artículo 9 del Decreto 1981/23-3.

#### *2.4. Paso de Peatones.*

Los pasos de peatones se resolverán conforme al artículo 10 del Decreto 1981/23-3.

#### *2.5. Escaleras.*

La propuesta no contempla en el entorno urbano escaleras o escalinatas que requieran un recorrido alternativo en rampa de semejantes características.

#### *2.6. Rampas.*

El diseño de las rampas se ha realizado de acuerdo al artículo 12 del Decreto 1981/23-3 y su ejecución se ajustará al mismo.

### 2.7. Aparcamientos.

La señalización de aparcamientos se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1981/23-3.

### 2.8. Parques, Jardines y Plazas.

Se ajustará a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1981/23-3.

No se prevén aseos públicos en la ordenación.

### 2.9. Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano cumplirá las condiciones de los artículos 16 al 21 del Decreto 1981/23-3.

### 3. RESERVA DE APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MINUSVALIA.

En aplicación de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, los proyectos técnicos reservarán 1 plaza por cada 50 plazas o fracción.

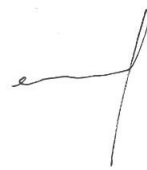
Previstos en la red viaria de acceso público = 20. Nº de plazas reservadas ..... **1**

Oiartzunen, 2022ko urrian,

Arkitekto arduradunak:



Hektor Espin Larreta



Eñaut Muñoa Artola



OIARTZUNGO  
UDALA

**Espedientearen kodea:** 2022UZ080003

**Espedientearen gaia:** Internet bidezko erregistroa: LIN-8 H.I.A. ARKOTZ HIRI  
ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA

**Titularra:** MUÑOA ARTOLA EÑAUT

## ZIURTAGIRIA

**Maria Victoria Joaristi Olariaga, Oiartzungo Udalaren idazkari naizenak:**

**ZIURTATZEN DUT:** 2022ko urriaren 28an, Udal Ur Zerbitzuetako arduradunak honako txostena luzatu duela:

### *I.- AURREKARIAK*

*Eñaut Muñoa artola jaunak, 44144591R NAN zenbakia duenak eta VILLA CÁNDIDA, S.L enpresaren ordezkari gisa ari denak, 2022ko Urriaren 19an eginiko eskabidean, LIN-8 H.I.A. ARKOTZ eremuan aurreikusten diren erabilera berriek izango dituzten UR HORNIKUNTZA eta SANEAMENDUARAKO eskakizun berrien inguruko ZIURTAGIRIA eskatzen du.*

*Zehazki, Plan Bereziak adierazten duen bezala, aurreikusten diren eskakizun berriak ondorengoak dira:*

- Ur hornikuntza: 780 m3 /urtean.*
- Ur zikinen saneamendua: 0,65 l/s*

### *III.- PROPOSAMENA*

*Ur Zerbitzutik adierazi behar dugu,-ARKOTZ eremua zeharkatzen duten eta Udalaren jabetzakoak diren- ur hornidura sarea eta saneamendu sarea, Plan Bereziaren aurreikusitako erabileren eskakizun berriei erantzuteko nahikotasuna dutela.”*

Eta horrela jasota gera dadin ematen dut ziurtagiri hau, Oiartzunen, sinaduraren egunean.

Done Eztebe plaza 1 – 20180 Oiartzun 943 490 142 – [www.oiartzun.eus](http://www.oiartzun.eus)

EUSKAL HERRIA

JAKI743f9f4b-adba-49be-8290-24c06309096f



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKUe30fa077-cf11-4dc5-a7f8-778a9ec9c3ad**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>

## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2022UZ080003-Ziurtagiria/Ziurtagiria (MUÑOA ARTOLA EÑAUT)

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA VICTORIA JOARISTI OLARIAGA - 15966446F  
IDAZKARIA  
Data / Fecha: 2022/10/28 10:14:39

Sinatzailea 2 / Firmante 2: JEXUX LEONET ELIZEGI - 72441887Y  
Alkatea  
Data / Fecha: 2022/10/28 10:18:59



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **JAKI743f9f4b-adba-49be-8290-24c06309096f**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
**<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>**

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: **<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06310>**

## DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

### ÍNDICE

1	Generalidades.	169
2	Ambito de la ordenación urbanística.	169
3	Programa de Actuación Urbanizadora.	169
4	Delimitación de unidades de ejecución.	169
5	Régimen de actuación.	171
6	Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento.	171
7	Ejecución de la urbanización.	172
8	Ejercicio de la facultad de edificar.	172
9	Modo de ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas.	173
10	Obligaciones de los propietarios del ámbito.	173
11	Plazos de ejecución del planeamiento y programación del suelo.	174





## **DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION**

### **1. GENERALIDADES**

El presente Documento establece las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, sin perjuicio de las determinaciones que a tal efecto pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (PAU). Esto es, el PAU podrá alterar dichas determinaciones dentro de sus competencias, sin que para ello sea necesario modificar este Plan Especial.

### **2. AMBITO DE ORDENACION URBANISTICA**

El ámbito objeto de este Plan Especial es el conformado por la totalidad del ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ del Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun. El Plan General clasifica la totalidad del ámbito como Suelo Urbano y lo categoriza como No Consolidado.

Dicho ámbito es el reflejado en el plano 1.2- *Topográfico. Delimitación del Ámbito de Ordenación. Parcelario actual* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Especial.

### **3. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA**

Tratándose de una actuación integrada en suelo urbano no consolidado, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se tramitará simultánea o posteriormente al presente Plan Especial, como plan urbanístico que legitima su ejecución, tal y como establece el artículo 152.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

### **4. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION**

A los efectos de la gestión y ejecución del desarrollo urbanístico proyectado, y a expensas de lo que definitivamente determine el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito, el presente Plan Especial define y delimita una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad de su ámbito de ordenación. Dicha Unidad de Ejecución cuenta con una superficie de 19.572 m<sup>2</sup>.

La delimitación de la Unidad de Ejecución es coincidente con la Actuación Integrada, y es la reflejada en el plano 3.3- *Delimitación de la Actuación integrada* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Especial.

Con la salvedad que se expone a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada. Esa salvedad incide en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentran el cauce fluvial del arroyo Lintzirin a su paso por el ámbito (803 m<sup>2</sup>) y la franja de suelo restante entre la actual carretera GI-636 y el viario rodado del ámbito, propiedad del Ayuntamiento de Oiartzun.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

La superficie de la Unidad de Ejecución afectada por la calificación de Dominio Público Ferroviario una vez aprobado definitivamente el *“Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo”* será objeto de cesión para la ejecución de la nueva infraestructura ferroviaria, sin que ello dé lugar a derecho alguno sobre la edificabilidad urbanística proyectada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% del aprovechamiento ponderado proyectado en la Unidad de Ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Oiartzun, libre de cargas de urbanización.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos tanto en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, como en el artículo 12 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes, promovido en desarrollo de la citada Ley.

La materialización del aprovechamiento correspondiente a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta.

## 5. REGIMEN DE EJECUCION Y SISTEMA DE ACTUACION

El desarrollo urbanístico proyectado se considera como *actuación integrada*, en los términos establecidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y por lo tanto, pertenece a la ***esfera de actuación pública*** (art. 140 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El presente PEOU propone que la actuación integrada se desarrolle en ***régimen de ejecución privada*** (artículo 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de ***concertación*** (artículos 159 y 160 de la Ley 2/2006).

Por su parte, el artículo 160.1 de la citada Ley 2/2006 establece que el ayuntamiento *“podrá elegir como sistema de actuación el de concertación cuando, por iniciativa propia o a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo, así lo acuerde en el momento de la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora”*.

Como ya se ha establecido, la sociedad VILLA CÁNDIDA, S.L., promotora de este Plan Especial, sobrepasa ampliamente la representación de la propiedad del suelo establecida por la Ley, por lo que se halla plenamente legitimada para asumir el desarrollo de la Actuación Integrada, a expensas de lo que definitivamente establezca el Programa de Actuación Urbanizadora a tramitar en dicho ámbito (artículo 159.4 de la Ley 2/2006).

En todo caso, según establece el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo siguiente.
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Y el artículo 160.3 de la citada Ley establece que *“cuando el sistema de concertación venga establecido en el planeamiento será preciso que los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación, presenten en el ayuntamiento, en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación definitiva, la propuesta de convenio regulada en el apartado anterior.*

*El incumplimiento de este plazo supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección de agente urbanizador previsto en esta ley”.*

La totalidad de las cargas y costes de urbanización del ámbito se financiarán con cargo al nuevo aprovechamiento lucrativo que resulta de adjudicación y distribución en el contexto de la Unidad de Ejecución.

## **6. EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

A día de hoy, no existen en el ámbito de ordenación, ni adyacentes al mismo, edificaciones ni usos de ningún tipo, excepto un antiguo depósito de agua ya en desuso, ubicado en la parte más alta del área, y colindante con el límite sur de la misma. Además, el ámbito cuenta con tres pasarelas sobre el arroyo *Arkotzerreka*, que serán demolidas como consecuencia del desarrollo urbanístico del área, tal y como sugiere el informe de URA de 5 de agosto de 2013.

Es decir, la Unidad de Ejecución no alberga bienes o derechos afectados por el desarrollo urbanístico previsto y/o que impidan la ejecución efectiva del mismo. En consecuencia, el planeamiento en vigor tampoco declara *fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento urbanístico*, según las acepciones del artículo 101 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, ningún tipo de uso o edificación dentro de la citada unidad de ejecución.

## **7. EJECUCION DE LA URBANIZACION**

En desarrollo y ejecución del presente documento, se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la Unidad de Ejecución. La definición, valoración detallada, fases y calendario de ejecución de dichas obras de urbanización será la establecida en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, a tramitar conjunta o posteriormente a este Plan Especial. La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución correrán a cargo de los propietarios del suelo que sean, a su vez, adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta.

## **8. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

Con carácter general, la ejecución de la edificabilidad urbanística proyectada en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente y más en concreto, a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y el correspondiente Proyecto de Reparcelación, así como al cumplimiento de la normativa de carácter general.

Tal y como establece el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación. Las condiciones según las cuales el Ayuntamiento autorizará dicha simultaneidad vienen establecidas en el DOCUMENTO 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO de este Plan Especial.

## **9. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSERVACION DE LAS MISMAS**

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito mediante el abono de cuotas de urbanización giradas por la Junta de Concertación, que será quien contrate la ejecución de las citadas obras, según el anterior apartado 5 de este Documento, y se realizarán de conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá ser aprobado por el propio Ayuntamiento de Oiartzun.

La urbanización podrá ejecutarse por fases, cuyas características, alcance y detalles vendrán establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora. La recepción y posterior conservación de las obras de urbanización, totales y parciales, será competencia del Ayuntamiento de Oiartzun y se realizará según lo establecido en los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

## **10. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL ÁMBITO**

Serán obligaciones de los propietarios del suelo, constituidos legalmente en Junta de Concertación, al menos las siguientes:

- Sufragar la urbanización del ámbito a través de las cuotas de urbanización giradas por la Junta de Concertación, en base a la programación determinada por el Programa de Actuación Urbanizadora y al reparto de beneficios y cargas establecido por el Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayto. de Oiartzun el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.
- Ceder gratuitamente al Ayto. de Oiartzun los espacios destinados a domino y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.

De todo ello quedará debida constancia en el Proyecto de Reparcelación de manera que las obligaciones descritas se fijarán como carga de carácter real que gravará todas las fincas resultantes, de carácter privado y aprovechamiento lucrativo, salvo aquellas que hayan sido cedidas al Ayuntamiento de Oiartzun como consecuencia del cumplimiento del deber de cesión del 15% del aprovechamiento a la Administración.

## 11. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACION DEL SUELO

Habida cuenta de que el presente documento contiene la ordenación pormenorizada del área, no se establece plazo alguno para la elaboración del planeamiento de desarrollo.

La Ley 2/2006 proporciona a los Programas de Actuación Urbanizadora la capacidad de regular y organizar en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las Actuaciones Integradas en suelo urbano no consolidado, como es el caso del Ambito de Actuación Integrada.

La Ley 2/2006, en el artículo 154, remite al P.A.U. la obligatoriedad de establecer los plazos para la equidistribución y urbanización de la Unidad de Ejecución, así como los plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.

Así pues, se establecen los siguientes plazos, a partir de la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial,

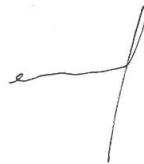
Con carácter determinante: Seis meses para la aprobación definitiva del P.A.U.

Oiartzunen, 2022ko urrian,

Arkitekto arduradunak:



Hektor Espin Larreta



Eñaut Muñoa Artola

## **DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO**

### **ÍNDICE**

#### TITULO PRELIMINAR

#### DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1º. Ambito de Aplicación.

Artículo 2º. Vigencia.

Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.

Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.

Artículo 5º. Programa de desarrollo.

Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.

Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

#### TITULO PRIMERO

#### REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 8. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del área.

#### CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

Artículo 9. Régimen general.

Artículo 10. Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 11. Estudios de Detalle.

Artículo 12. Proyectos de Urbanización.

Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.

Artículo 14. Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».

Artículo 15. Ponderación de usos.

Artículo 16. Cesión de suelo.

Artículo 17. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.

Artículo 18. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 19. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 20. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.

Artículo 21. Condiciones de parcelación.

Artículo 22. Servidumbres en las parcelas privadas.

Artículo 23. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 24. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

## TITULO SEGUNDO

### ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

#### CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A PARCELA INDUSTRIAL

Artículo 25. Formulación del régimen de edificación y uso en parcela edificable.

Artículo 26. Alineaciones.

Artículo 27. Rasantes.

Artículo 28. Perfil y altura de los edificios.

Artículo 29. Marquesinas / Vuelos.

Artículo 30. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

#### CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 31. Condiciones de Habitabilidad.

Artículo 32. Control de emisiones gaseosas.

Artículo 33. Control de aguas residuales.

Artículo 34. Control de residuos sólidos

Artículo 35. Control de ruidos, vibraciones y olores.

Artículo 36. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.

#### CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 37. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 38. Características generales de redes de servicios y del tratamiento superficial.

Artículo 39. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias de carácter ambiental.

#### CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 40. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 41. Condiciones de volumen y de edificación.

Artículo 42. Condiciones mínimas de higiene y estética.

Artículo 43. Condiciones ambientales.

#### CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 44. Condiciones de gestión urbanística.

## TITULO TERCERO

### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 45. Ordenanzas particulares parcela "b.1"

Artículo 46. Ordenanzas particulares parcela "b.2"



## **DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

### **TITULO PRELIMINAR**

#### **DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

##### **Artículo 1º. Ámbito de Aplicación.**

Las presentes ordenanzas serán aplicables, desde su entrada en vigor, en el ámbito objeto del presente documento: el ÁREA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ del municipio de Oiartzun. Y regirán hasta que sean derogadas o modificadas por otro posterior.

##### **Artículo 2º. Vigencia.**

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

##### **Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.**

Sin perjuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fuera conveniente o preciso redactar.

La validez y vigencia del presente Plan Especial, redactado con rango de planeamiento pormenorizado, se remite al cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones de carácter pormenorizado que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística para los ámbitos de actividades económicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun.

#### **Artículo 4º. Documentos constitutivos del proyecto y avance normativo de los mismos.**

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

DOCUMENTO Nº 3. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO ECONÓMICO

DOCUMENTO Nº 5. PLANOS:

1. INFORMACIÓN GENERAL
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE
3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales en el *Documento nº 5. Planos de Información y Ordenación* y el *Documento nº 3. Normas urbanísticas de desarrollo* los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerán los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

#### **Artículo 5º. Programa de desarrollo.**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrollará y complementará por medio del Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada, y del Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la o las unidades de ejecución.

### **Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.**

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere en el artículo anterior se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Si se redactan Estudios de Detalle para definir más precisamente la ordenación de la edificación determinada por este documento, o si el Ayuntamiento lo considera procedente, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización, se grafiarán a Escala 1:200, y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. El resto de los planos podrá grafarse a Escala 1:500.

Si los Estudios de Detalle ajustasen alineaciones alterando ligeramente la zonificación pormenorizada, en cuanto a parcelas privadas y zonas verdes o espacios libres delimitados en el plano 3.2- *Zonificación pormenorizada*, no se considerarán modificaciones del Plan Especial en cuanto que no afectan a la estructura general de la Ordenación. Igual caso, si estudiasen los volúmenes necesarios parciales o generales en la edificación, o aspectos y remates expresamente de índole arquitectónica que aporten valor añadido al diseño del ámbito.

### **Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.**

Según lo previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se redactará y tramitará un único Programa de Actuación Urbanizadora para el AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA A.A.I. LIN-8 ARKOTZ. La redacción del P.A.U. se atenderá a las normas y criterios establecidos en los artículos 153 y 154 de la Ley 2/2006 para sus contenidos técnico-urbanístico y jurídico-urbanístico.

El P.A.U. establecerá la concreción de uno o varios proyectos de urbanización y su correspondencia con las fases y plazos de urbanización. En caso de que se redacte un único proyecto de urbanización, éste establecerá las fases correspondientes a los objetivos de urbanización.

La redacción del proyecto de urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente documento y a las pautas que dicten tanto los servicios técnicos municipales como los entes competentes y compañías suministradoras. El proyecto de urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de los sistemas locales de espacios libres y vialidad.

## **TITULO PRIMERO**

### **REGIMEN URBANISTICO GENERAL**

#### **CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

##### **Artículo 8º. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del sector.**

1. El ámbito de ordenación constituye un Suelo Urbano No Consolidado, en base a los criterios establecidos por el artículo 11 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

2. El área queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano 3.2- *Zonificación pormenorizada* del mismo. Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en la Normativa Urbanística del vigente Plan General de ordenación Urbana de Oiartzun.

3. En ese contexto, se diferencian en el área los siguientes tipos de zonas de uso global y pormenorizado:

##### **B.- ZONAS DE AA.EE. POLÍGONOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y TERCIARIA (10.776 m<sup>2</sup>)**

- b. Actividades económicas. Edificable (2.605 m<sup>2</sup>)
- b. Actividades económicas. No Edificable (5.174 m<sup>2</sup>)
- e. Red de comunicación viaria y aparcamiento (2.008 m<sup>2</sup>)
- e. Plazas, aceras y áreas peatonales públicas (592 m<sup>2</sup>)
- f. Parques urbanos y zonas verdes públicas (826 m<sup>2</sup>)

##### **BANDA DE RESERVA DE PREVISIBLE OCUPACIÓN DE LA NUEVA RED FERROVIARIA (4.967 m<sup>2</sup>)**

- e. Dominio público ferroviario (4.784 m<sup>2</sup>)
- e. Zona de protección ferroviaria (183 m<sup>2</sup>)

##### **F.- S.G. DE ESPACIOS LIBRES. PRINCIPALES PARQUES Y ESPACIOS LIBRES (3.251 m<sup>2</sup>)**

##### **F.- S.G. DE ESPACIOS LIBRES. PRINCIPALES CAUCES FLUVIALES (803 m<sup>2</sup>)**

4. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso global y pormenorizado es el establecido en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en la Normativa Urbanística del PGOU y en el presente artículo.

5. Usos de actividades económicas. Son los definidos en la Normativa Urbanística del PGOU.

6. Usos de la red de comunicación. Son los definidos en la Normativa Urbanística del PGOU.
7. Usos de la red de espacios libres. Son los definidos en la Normativa Urbanística del PGOU.
8. El régimen de uso y edificación de las zonas de influencia del ferrocarril es el establecido por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).
9. Pormenorización y categorización de usos:

**Parcela privada de AA.EE. b.1 \_ Superficie: 6.957 m<sup>2</sup>(s)**

Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.4) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

\* Usos propiciados:

- Usos intensivos de carácter industrial, en todas sus modalidades.
- Usos comerciales, excluido el de “gran establecimiento comercial”.
- Actividades ligadas al sector de la logística.
- Actividades terciarias, en las siguientes modalidades: hostelería, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y/o deportivo.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres privados.
- Equipamiento colectivo, en régimen de titularidad pública o privada, en todas sus modalidades: docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo, religioso y/o de servicios públicos.
- Infraestructuras de servicios.

\* Usos prohibidos:

- Se excluyen el resto de usos. Se prohíbe expresamente el uso de “gran establecimiento comercial”, según definición establecida por la Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.

Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad económica que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, como tanques, depósitos, transformadores—, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio. Privado.

— Régimen de Uso. Zona destinada exclusivamente a viario interno, estacionamiento y maniobra de vehículos, carga y descarga, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

Esta zona quedará sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

La parcela privada afectada por la línea límite de edificación (LLE) de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF).

Así, en esta zona queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Queda también prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación (Art. 15.1 LSF), sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2 c) del RSF.

Se podrán realizar, previa autorización del ADIF, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. No podrá cambiarse el uso y destino de las edificaciones preexistentes.

**Parcela privada de AA.EE. b.2 \_ Superficie: 822 m<sup>2</sup>(s)**

Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables (Título Segundo, Capítulo 2.4) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

\* Usos propiciados:

- Usos comerciales.
- Actividades terciarias, en las siguientes modalidades: hostelería, oficinas, recreativo, sanitario, asistencial, sociocultural, docente y/o deportivo.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Aparcamiento de vehículos.
- Espacios libres privados.
- Equipamiento colectivo, en régimen de titularidad pública o privada, en todas sus modalidades: docente, deportivo, institucional, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo, religioso, o de servicios públicos.
- Infraestructuras de servicios.

\* Usos prohibidos:

- Se excluyen el resto de usos.

Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad económica que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, como tanques, depósitos, transformadores—, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio. Privado.

— Régimen de Uso. Zona destinada exclusivamente a viario interno, estacionamiento y maniobra de vehículos, carga y descarga, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

Esta zona quedará sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

La parcela privada afectada por la línea límite de edificación (LLE) de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF).

Así, en esta zona queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Queda también prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación (Art. 15.1 LSF), sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2 c) del RSF.

Se podrán realizar, previa autorización del ADIF, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. No podrá cambiarse el uso y destino de las edificaciones preexistentes.

**Parcela del Sistema local viario e.1 \_ Superficie: 2.008 m<sup>2</sup>(s)**

— Régimen de edificación. No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

\* Usos propiciados:

- Circulación rodada.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Aparcamiento de vehículos.
- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

\* Usos prohibidos:

- Se excluyen el resto de usos.

— En todo caso, la parcela afectada por las zonas de influencia de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso y edificación establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).



**Parcela del Sistema local viario e.2 \_ Superficie: 592 m<sup>2</sup>(s)**

— Régimen de edificación. No se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

\* Usos propiciados:

- Circulación peatonal y ciclista.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Usos auxiliares a los propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.
- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

\* Usos prohibidos:

- Se excluyen el resto de usos.

— En todo caso, la parcela afectada por las zonas de influencia de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso y edificación establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

**Parcela del Dominio público ferroviario e.3 \_ S: 4.967 m<sup>2</sup>(s)**

Zona de Dominio público ferroviario S: 4.784 m<sup>2</sup>(s):

La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de 5 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de ADIF, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera.

Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del ADIF, se podrán realizar en esta zona, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

En los supuestos de ocupación de esta zona, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en este terreno.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo (16.5 de la LSF) y diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico (art.25 del Reglamento).

Zona de Protección ferroviaria S: 183 m<sup>2</sup>(s):

La Zona de Protección consiste en una franja de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 8 metros de las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de ADIF.

Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario (art. 16.2 de la LSF), siendo de resaltar el de integrar en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico.

Podrán realizarse cultivos agrícolas en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación quedando prohibida la quema de rastrojos (art. 16.3 LSF).

En las construcciones e instalaciones ya existentes tan solo podrán realizarse obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción, siendo necesario para la realización de las mismas la previa autorización de ADIF (art. 16.4 LSF).

**Parcela del Sistema General de espacios libres f.1 \_ Superficie: 3.270 m<sup>2</sup>(s)**

— Régimen de edificación. Se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales (perfil máximo una planta) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que el presente planeamiento pormenorizado consolide.

Sobre la parcela sólo se permitirán usos, actividades, obras de urbanización y pequeñas acciones edificatorias de servicio público compatibles con la conservación naturalística y la mejora ambiental de dichos elementos como espacios libres de interés general. En todo caso, su tratamiento se adecuará a lo establecido en la legislación vigente, y más concretamente, en el *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV*, y en el *RD 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

\* Usos propiciados:

- Espacios libres ajardinados y arbolados. Conservación y mejora ambiental.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Usos autorizados por la legislación sectorial vigente.

\* Usos prohibidos:

- Se excluyen el resto de usos.

— En todo caso, la parcela afectada por las zonas de influencia de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso y edificación establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

**Parcela del Sistema local de espacios libres f.2 \_ Superficie: 807 m<sup>2</sup>(s)**

— Régimen de edificación. Se excluye la edificación.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

\* Usos propiciados:

- Espacios libres ajardinados y arbolados.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

\* Usos prohibidos:

- Se excluyen el resto de usos.

— En todo caso, la parcela afectada por las zonas de influencia de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso y edificación establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).

**Parcela del Cauce fluvial. Dominio público hidráulico f.3 \_ Superficie: 803 m<sup>2</sup>(s)**

— Régimen de edificación. Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente. La parcela quedará sometida a lo establecido en la legislación vigente, y más concretamente, en el *PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV*, y en el *RD 400/2013, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental*.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

\* Usos propiciados:

- Cauce fluvial. Conservación y mejora ambiental.

\* Usos compatibles o admisibles:

- Usos autorizados por la legislación sectorial vigente.

\* Usos prohibidos:

- Se excluyen el resto de usos.

## **CAPITULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

### **Artículo 9º. Régimen general.**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente documento –asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen derivado de la clasificación de suelo Urbano no consolidado, al amparo del artículo 11 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Régimen establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, con carácter general, en la Normativa Urbanística.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

#### **Artículo 10º. Programa de Actuación Urbanizadora.**

Se regularán en cuanto al objeto y ámbito, por el artículo 152 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. En cuanto al contenido técnico-urbanístico, por el artículo 153, y en cuanto al contenido jurídico-urbanístico, por el artículo 154 de la mencionada Ley. La Documentación, Iniciativa y Tramitación, por los artículos 155, 156, 157 y 158 de la propia Ley 2/2006.

#### **Artículo 11º. Estudios de detalle.**

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de la edificación, o de la ordenación de la misma, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle, según establecen los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Al amparo del artículo 15 de la Normativa Urbanística general, los Estudios de Detalle deberán respetar las determinaciones de ordenación establecidas en la normativa urbanística particular, con excepción de los pequeños reajustes de medidas que exija la adaptación del planeamiento a escalas más bajas.

Sin embargo, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas por este Plan Especial podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres sin que en ningún caso pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.

Cualquier ajuste del establecimiento de la rasante de las parcelas de actividades económicas edificables, así como la definición de la pantalla visual perimetral, se tramitará mediante el Estudio de Detalle.

No obstante, no se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de la ordenación, estructural o pormenorizada, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las «Ordenanzas Particulares» de las diferentes parcelas edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan, dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del presente documento.

La citada capacidad de modificación se hace extensiva al conjunto de las parcelas de actividades económicas, pudiendo modificarse no sólo las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización en la parcela industrial privada, sino también la estructura viaria interna, no resultando en este sentido vinculante con rango de determinación pormenorizada la ordenación establecida en el presente Plan.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente, al menos, la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en el presente Plan Especial, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de las parcelas de actividades económicas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes (pantalla visual) y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la calificación pormenorizada establecida en el plano 3.4- *Dominio y usos del suelo* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Especial.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecúen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

### **Artículo 12º. Proyectos de urbanización.**

Se redactará y tramitará un único proyecto de urbanización que defina las fases de las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del ámbito. No obstante, dicho proyecto de urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la calificación pormenorizada del presente Plan Especial, pudiendo ser objeto de un proyecto de obras complementarias de urbanización independiente el conjunto de la urbanización privada de las plataforma destinadas a parcela privada, al amparo de los artículos 194, 195 y 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del proyecto de urbanización correspondiente.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la calificación pormenorizada de las zonas verdes o espacios libres sometidos al régimen del citado artículo 162 del R.P.U., así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente Plan, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

### **Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.**

Para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito será preceptiva la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada del A.A.I. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ.

#### **Artículo 14º. Condiciones de asignación de la edificabilidad de los suelos.**

La Actuación Urbanística del A.A.I. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye un ámbito único de equidistribución. Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha actuación integrada se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie A.I. ....	<b>19.572 m<sup>2</sup>(s)</b>
Superficie ZONA B. AA.EE. ....	<b>10.776 m<sup>2</sup>(s)</b>
Edificabilidad física ....	<b>7.000 m<sup>2</sup>(t)</b>
Edificabilidad urbanística ....	<b>7.000 m<sup>2</sup>(t)</b>
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante ....	<b>2.240 m<sup>2</sup>(t)</b>
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante ....	<b>6.915 m<sup>2</sup>(t)</b>
Edificabilidad urbanística zonal ....	<b>0,65 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)</b>

Con la salvedad que se expone a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada.

Esa salvedad incide en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentran el cauce fluvial del arroyo Lintzirin a su paso por el ámbito (803 m<sup>2</sup>) y la franja de suelo restante entre la actual carretera GI-636 y el viario rodado del ámbito, propiedad del Ayuntamiento de Oiartzun.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, la edificabilidad urbanística patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito se corresponde con el 85% de la edificabilidad urbanística ponderada proyectada en la unidad de ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Oiartzun, libre de cargas de urbanización.



La superficie de la Unidad de Ejecución afectada por la Zona de Dominio Público Ferroviario y la Zona de Protección ferroviaria, una vez aprobado definitivamente el “*Estudio informativo complementario de la nueva red ferroviaria del País vasco: tramo Astigarraga-Oiartzun-Lezo*”, será objeto de cesión para la ejecución de la nueva infraestructura ferroviaria, sin que ello dé lugar a derecho alguno sobre la edificabilidad urbanística proyectada.

**Artículo 15º. Ponderación de usos.**

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre usos:

USOS			
VPO	TERCIARIO	INDUSTRIAL	APARCAMIENTO
1	3,09	3,09	0,4

La adopción de dichos coeficientes de ponderación se detalla y justifica en el correspondiente *Estudio económico-financiero* del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, sin perjuicio de las determinaciones que al respecto deberán establecer tanto el PAU como, definitivamente, el Proyecto de Reparcelación a promover en el ámbito de ordenación.

**Artículo 16º. Cesión de suelo.**

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Oiartzun la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Especial destina a dominio o titularidad pública, es decir, el suelo destinado a espacios libres y zonas verdes, el viario, aparcamientos e itinerarios peatonales, así como el suelo destinado a sistemas generales.

También será objeto de cesión al Ayuntamiento de Oiartzun el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística ponderada de la Unidad de Ejecución, libre de cargas de urbanización, en calidad de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable o parcelas edificables y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, según el citado artículo 27 de la Ley 2/2006.

Por su parte, la superficie de la Unidad de Ejecución afectada por la Zona de Dominio Público Ferroviario y la Zona de Protección ferroviaria será objeto de cesión para la ejecución de la nueva infraestructura ferroviaria.

La materialización de las cesiones correspondientes a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 17º. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.**

El desarrollo urbanístico proyectado se considera como *actuación integrada*, en los términos establecidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y por lo tanto, pertenece a la *esfera de actuación pública* (art. 140 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

A expensas de lo que definitivamente determine el Programa de Actuación Urbanizadora a tramitar en el A.A.I. LIN-8 ARKOTZ, el presente Plan Especial propone que la actuación integrada se desarrolle en *régimen de ejecución privada* (artículo 141 de la Ley 2/2006), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de *concertación* (artículos 159 y 160 de la Ley 2/2006).

Según establece el artículo 160.2 de la Ley 2/2006, la actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:

- a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo siguiente.
- b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
- c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
- d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

Por tanto, según el artículo 160.3 de la citada Ley, los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación, presentarán en el Ayuntamiento, en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de este Plan Especial, la propuesta de convenio regulada en el apartado anterior.

**Artículo 18º. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

El Ambito de Actuación Integrada no alberga bienes o derechos afectados por el desarrollo urbanístico previsto y/o que impidan la ejecución efectiva del mismo.

En consecuencia, el planeamiento en vigor tampoco declara *fuera de ordenación o disconforme con el planeamiento urbanístico*, según las acepciones del artículo 101 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, ningún tipo de uso o edificación dentro de la citada unidad de ejecución.

**Artículo 19º. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.**

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso, la totalidad de las cargas y costes de urbanización del ámbito se financiarán con cargo al nuevo aprovechamiento lucrativo que resulta de adjudicación y distribución en el contexto de la Unidad de Ejecución.

**Artículo 20º. Condiciones de mantenimiento de la urbanización.**

A los efectos de las condiciones establecidas para el mantenimiento de la urbanización, la conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados en suelo de dominio y uso público correrá a cargo del Ayuntamiento de Oiartzun.

**Artículo 21º. Condiciones de parcelación.**

Las parcelas resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas en el plano 3.8- *Parcelario resultante* del DOCUMENTO 5. PLANOS de este Plan Especial.

No obstante, el conjunto de las parcelas privadas edificables delimitadas por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana podrán ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificadas.

**Artículo 22º. Servidumbres en las parcelas privadas.**

El conjunto de las parcelas privadas delimitadas por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana estarán sometidas a servidumbre de paso de infraestructuras generales o al servicio del ámbito, y de acceso para su mantenimiento y el de los espacios públicos colindantes.

**Artículo 23º. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General de Ordenación Urbana, y dentro de éstas en la Normativa Urbanística.

De forma previa al inicio de las obras de construcción de nueva edificación se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada ante la Agencia Vasca del Agua.

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a estos criterios:

- a) Formulación de proyectos básicos: Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente Plan Especial deberán ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario, con los condicionantes dispuestos en el artículo 30 de las presentes Ordenanzas en relación a los requisitos de diseño y tratamiento unitario y homogéneo del conjunto de la parcela.
- b) Concesión de licencias urbanísticas: Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario serán objeto de una licencia urbanística única.
- c) Formulación de los proyectos de ejecución: Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia urbanística diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único, el cual podrá contener el proyecto de obras complementarias de urbanización de la parcela privada.

3. En el Ambito de Actuación Integrada, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

**Artículo 24º. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en la unidad de actuación estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización, y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización de la propia parcela privada, que deberán quedar incluidas en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación de cada una de las parcelas.

## **TITULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION**

#### **CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

##### **Artículo 25º. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en Parcela Edificable.**

###### **1. Régimen general:**

Las construcciones que se desarrollen en la “Parcela Edificable” se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Oiartzun.
- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el área contenidas en el presente documento.

###### **2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso industrial y terciario:**

El presente documento, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones. El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas– y forma volumétrica adoptada.

##### **Artículo 26º. Alineaciones.**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano 3.5- *Definición geométrica. Alineaciones y rasantes de la edificación* del DOCUMENTO 5. PLANOS, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente. Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de «alineación envolvente máxima», dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación y la instalación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.

##### **Artículo 27º. Rasantes.**

Las rasantes generales se establecen en el plano 3.5- *Definición geométrica. Alineaciones y rasantes* del DOCUMENTO 5. PLANOS, y pueden ser reajustadas por el Proyecto de Urbanización o los Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

### **Artículo 28º. Perfil y altura de los edificios.**

Teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 74 de la normativa urbanística general para el suelo de AA.EE. del vigente PGOU, se establecen los siguientes límites:

#### 1. Perfil.

- Perfil máximo autorizado en la parcela b.1: I/III
- Perfil máximo autorizado en la parcela b.2: -/III

El carácter bajo o sobre rasante de la edificabilidad se establece al amparo del artículo 20.4 de la normativa urbanística general.

#### 2. Altura.

- Altura máxima autorizada en las parcelas b.1 y b.2: 10,00 metros.

Altura máxima autorizada medida según el artículo 20.18 de la normativa urbanística general. La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado. Excepcionalmente, y de forma debidamente justificada, el Ayuntamiento de Oiartzun podrá autorizar alturas superiores.

#### 3. La pendiente global de la cubierta no superará el 10%.

### **Artículo 29º. Marquesinas / Vuelos.**

1. Se autoriza la disposición de marquesinas adosadas a las fachadas exteriores de los edificios de uso industrial y terciario, sin limitaciones dentro de la envolvente máxima de edificación establecida, y con una altura libre mínima de 4 metros.
2. Se autorizan los vuelos con una profundidad máxima de 80 cms, debiendo disponerse a una altura libre mínima de 4 metros en relación a la rasante del espacio urbanizado contiguo.

### **Artículo 30º. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.**

El conjunto exterior de los edificios y de las instalaciones industriales y terciarias adoptarán un tratamiento compositivo y utilizarán los materiales adecuados que garanticen su buen funcionamiento y su correcta integración en el entorno. Para ello se tendrán en cuenta que el tratamiento compositivo de la estructura, dimensiones, formas y materiales de fachadas y cubiertas del edificio o conjunto de instalaciones deberá estudiarse de manera interdisciplinar de modo y manera que se valore la integración y/o referencia desde el entorno y el paisaje.

## **CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

### **Artículo 31º. Condiciones de Habitabilidad.**

Los proyectos de edificación y de actividad de los edificios y las instalaciones industriales y terciarias que pretendan implantarse en el ámbito justificarán el cumplimiento de las Normas sobre habitabilidad, seguridad e higiene, establecidas en la legislación sectorial vigente, relativas a las alturas mínimas de los diferentes locales y usos, y sus condiciones de iluminación y ventilación, así como la previsión de los correspondientes vestuarios y aseos en la proporción reglamentaria en función del número de trabajadores previsto para ese ámbito.

### **Artículo 32º. Control de emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el ámbito se atenderán a lo establecido en la legislación sectorial vigente sobre Protección del Ambiente Atmosférico, dotándose en consecuencia de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legales establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

### **Artículo 33º. Control de aguas residuales.**

Las industrias y actividades que se implanten en el ámbito están obligadas de forma general al cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación sectorial en materia de vertidos de aguas residuales, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Las aguas residuales industriales que cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas, así como el efluente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, duchas, o las purgas de circuitos de refrigeración u otras instalaciones, se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales industriales propuesta en el presente Plan.

La red de pluviales se limitará a la recogida de agua de lluvia de las cubiertas y al agua de escorrentía superficial de la urbanización.

Las actividades cuyas aguas no cumplan con las condiciones mínimas de vertido legalmente establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento o depuración previo o, en su caso, del sistema de eliminación correspondiente de dichas aguas residuales.

Los sistemas que produzcan aguas residuales derivadas del proceso de producción de la actividad instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta con rejilla equipada para la toma de muestras y medición de caudal.

Dicha arqueta quedará instalada fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles, y de libre acceso para su control por los organismos públicos competentes.

#### **Artículo 34º. Control de residuos sólidos**

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación aneja a la Ley 20/1986 no podrán ser evacuadas a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del ámbito.

El régimen de producción y gestión de dicho tipo de residuos, para salvaguardar la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales será el contenido en la citada Ley y en su Reglamento de Desarrollo, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

#### **Artículo 35º. Control de ruidos, olores y vibraciones.**

Todas las instalaciones industriales estarán dotadas de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en materia de ruidos, olores y vibraciones, al objeto de limitar las posibles molestias generadas por la actividad a desarrollar.

Específicamente, será de obligado cumplimiento lo establecido por las disposiciones siguientes:

- R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido.
- D. 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.
- Norma UNE-EN 13725:2004. Calidad del aire. Determinación de la concentración de olor por olfatometría dinámica.
- R.D. 1311/2005, de 4 de noviembre, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores frente a los riesgos derivados o que puedan derivarse de la exposición a vibraciones mecánicas.

#### **Artículo 36º. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.**

Las industrias y actividades que pretendan emplazarse en el ámbito cumplirán con las respectivas legislaciones sectoriales relativas a seguridad, entre otras las correspondientes a las distancias mínimas a los tendidos eléctricos aéreos o a las medidas de protección contra incendios.



## **CAPITULO 2.3.CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION**

### **Artículo 37º. Condiciones de accesibilidad.**

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan Especial deberá ajustar sus determinaciones a lo establecido por las siguientes disposiciones legales:

- Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

### **Artículo 38º. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.**

#### **38.1. Red Viaria.**

- 1.a. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos de proyecto de urbanización.
- 1.b. La red viaria contará con las protecciones señaladas en el proyecto de urbanización.
- 1.c. Los trazados se realizarán de acuerdo con lo definido en este Plan Especial, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.
- 1.d. Desde la red viaria pública deberán preverse como mínimo 20 aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 5 x 2,50 m, salvo el de minusválidos, que tendrán unas dimensiones de 5 x 3,60 m.
- 1.e. Las entradas a parcelas industriales, terciarias o de incorporación a otras vías, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán contar con:
  - Canalizaciones.
  - Recogida de aguas pluviales.

- Señalización necesaria.
- Visibilidad mínima con distancia de parada, para una velocidad específica de 20 km/h.

1.f. El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Oiartzun. En cualquier caso, en las áreas exteriores de la edificación se recomienda incrementar la infiltración in-situ, para reducir la cubierta impermeable, a través del uso de superficies alternativas, como por ejemplo, cubiertas vegetales y pavimentos permeables como: arenas, grava o canto rodado sueltos, adoquines perforados, etc.

1.g. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto 68/2000, para supresión de barreras urbanísticas.

1.h. Para evitar que se produzcan o contribuir al aumento de las *islas térmicas* que generan impactos en el microclima, se deben emplear estrategias para reducir la absorción de calor de las superficies, tales como:

- uso de superficies de sombra construida o lograda con vegetación.
- uso de materiales de pavimentación de alta reflectancia.
- uso de sistemas de pavimentación permeables y semi-permeables.

### 38.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

2.a. Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4. Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 metros de c.d.a.

2.b. La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de fundición dúctil y la tubería inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo. Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones. Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

2.c. Contará con la presión necesaria para un normal abastecimiento (entre 3,5 y 6 kg/cm<sup>2</sup>).

2.d. Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

2.e. Se colocarán hidrantes al menos cada 100 metros y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento de Oiartzun cada 50 m

Los hidrantes serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm. que dispondrán de un racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a 100 mm.

Dispondrán de válvulas de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23033-1:2019 «Seguridad contra incendios. Señalización de seguridad. Parte 1: Señales y balizamiento de los sistemas y equipos de protección contra incendios».

2.f. El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento de Oiartzun.

2.g. Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua» del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento para el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Oiartzun, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre protección de incendios.

### 38.3. Red de alcantarillado.

3.a. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

3.b. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l. por segundo y Ha.

El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes.

En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3.c. La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 100 l/op/día.

3.d. La velocidad máxima será, así mismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se preverá como velocidad mínima la de autolimpieza.

3.e. El diámetro mínimo de conducciones será de 20 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

3.f. En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometida y como máximo, cada 50 metros.

3.g. Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

3.h. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

3.i. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificación a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

3.j. Las aguas negras procedentes de los servicios deberán cumplir, antes de su vertido al colector, las especificaciones que más adelante se señalan.

El efluente tratado en la depuradora de aguas residuales del ámbito debe ser admisible en el río respetando, antes de su vertido, los límites de la Tabla 3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Las especificaciones que deberán cumplir las aguas antes de su vertido al colector de la empresa y al río, deberán ser, entre otras, las siguientes:

<b>Características</b>	<b>UDS</b>	<b>Límite admisible</b>
Caudal punta		< que 3 veces el Qm diario
Temperatura	°C	<40
D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Sólidos en suspensión	mg/l	< 1.000
Sólidos sedimentables	ml/l	20
Aceites y grasas	ml/l	100
Ph	mg/l	5,5 a 9,5
CN	mg/l	0,1 a 0,5
Fe	mg/l	5 a 15
Cr total	mg/l	1 a 3
Cr. hexavalente	mg/l	0,5 a 1
Cu	mg/l	1 a 3
Cd	mg/l	0,2 a 0,5
Ni	mg/l	2 a 5
Zn	mg/l	2 a 10
Pb	mg/l	0,5 a 1
Hg	mg/l	0,01
Fenoles	mg/l	10
SO4=	mg/l	500 a 1.500
S=	mg/l	2
Disolventes	mg/l	0
Total metales	mg/l	10 a 20 (2)
Cloro residual	mg/l	2 a 5

(1) En muestra decantada. (2) Excluido el hierro. (3) Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el cuadro anterior, se establecerán limitaciones complementarias específicas, en función de las características del colector en que se admitan.

**Tablas de los parámetros características que se deben considerar como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido**

<b>Parámetro/Unidad</b>	<b>Nota</b>	<b>Valores Límite (Tabla 3)</b>
pH	(A)	Comprendido entre 5.5 y 9.5
Sólidos en susp.(mg/l)	(B)	80
Mater.sediment.(ml/l)	(C)	0,5
Sólidos gruesos	-	Ausentes
D.B.O.5 (mg/l)	(D)	40
D.Q.O. (mg/l)	(E)	160
Temperatura (°C)	(F)	3.º
Color	(G)	Inapreciable en disolución 1/20
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (REVISADO)

<i>Cromo III (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Cromo VI (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Hierro (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Manganeso (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Níquel (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Mercurio (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,05</i>
<i>Plomo (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Selenio (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,03</i>
<i>Estaño (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>10</i>
<i>Cobre (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Cinc (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>3</i>
<i>Tóxicos metálicos</i>	<i>(J)</i>	<i>3</i>
<i>Cianuros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>0,5</i>
<i>Cloruros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>2.000</i>
<i>Sulfuros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Sulfitos (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Sulfatos (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>2.000</i>
<i>Fluoruros (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>6</i>
<i>Fósforo total (mg/l)</i>	<i>(K)</i>	<i>10</i>
<i>Ídem</i>	<i>(K)</i>	<i>0,5</i>
<i>Amoniaco (mg/l)</i>	<i>(L)</i>	<i>15</i>
<i>Nitrógeno nítrico (mg/l)</i>	<i>(L)</i>	<i>10</i>
<i>Aceites y grasas (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>20</i>
<i>Fenoles (mg/l)</i>	<i>(M)</i>	<i>0,5</i>
<i>Aldehídos (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Detergentes (mg/l)</i>	<i>(N)</i>	<i>2</i>
<i>Pesticidas (mg/l)</i>	<i>(P)</i>	<i>0,05</i>

**Notas:**

*General: Cuando el caudal vertido sea superior a la décima parte del caudal mínimo circulante por el cauce receptor, las cifras de la tabla 1 podrán reducirse en lo necesario, en cada caso concreto, para adecuar la calidad de las aguas a los usos reales o previsibles de la corriente en la zona afectada por el vertido.*

*Si un determinado parámetro tuviese definidos sus objetivos de calidad en el medio receptor, se admitirá que en el condicionado de las autorizaciones de vertido pueda superarse el límite fijado en la tabla 1 para tal parámetro, siempre que la dilución normal del efluente permita el cumplimiento de dichos objetivos de calidad.*

*(A) La dispersión del efluente a 50 metros del punto de vertido debe conducir a un pH comprendido entre 6,5 y 8,5.*

*(B) No atraviesan una membrana filtrante de 0,45 micras.*

*(C) Medidas en cono Imhoff en dos horas.*

*(D) Para efluentes industriales, con oxidabilidad muy diferente a un efluente doméstico tipo, la concentración límite se referirá al 70 por 100 de la D.B.O. total.*

*(E) Determinación al bicromato potásico.*

*(F) En ríos, el incremento de temperatura media de una sección fluvial tras la zona de dispersión, no superará los 3°. En lagos o embalses, la temperatura del vertido no superará los 30°C.*

*(G) La apreciación del color se estima sobre 10 centímetros de muestra diluida. (H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.*

3.k. Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y, posteriormente, verter al colector general.

3.l. Deberá preverse en los proyectos para instalaciones que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

3.ii. En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riegos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del ámbito.

3.m. El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Oiartzun.

3.n. Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas.

#### 38.4. Servicios eléctricos, telefónicos y teledistribución y gas.

4.a. Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, teledistribución y gas serán subterráneas.

4.b. Las instalaciones complementarias (transformadores, etc.) se emplazarán en las zonas industriales dentro de los edificios o de forma subterránea o aérea en el suelo libre público.

4.c. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, teledistribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

4.d. Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachadas, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

4.e. No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

### 38.5. Alumbrado Público.

5.a. La iluminación de los viales será de 25 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35. La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 10 (lux).

5.b. La red de alumbrado público será subterránea en todo el ámbito.

5.c. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.

5.d. Se emplearán luminarias dotadas de lámparas de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.

5.e. El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Oiartzun.

### 38.6. Jardinería y varios.

6.a. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un *Proyecto de restauración ecológica y paisajística* (ver artículo 39), efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona verde pública. En concreto deberá definir el apantallamiento vegetal de las parcela industriales, como el caballón de asentamiento, con el objeto de minimizar el impacto paisajístico de la ordenación.

6.b. Los muros que sean visibles desde lugares públicos serán revestidos de piedra natural por su cara exterior, siendo de mampostería de piedra trasdosada con hormigón en masa, o de hormigón armado chapeado de piedra.

6.c. El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Oiartzun.

### **Artículo 39º. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.**

Con el fin de evitar, reducir, variar, corregir o compensar los impactos ambientales previstos, el proyecto de urbanización y los de edificación de cada parcela privada ordenada contemplarán la aplicación de una serie de medidas preventivas, correctoras o compensatorias. Se proponen, como base para su posterior desarrollo, las siguientes medidas:



1. Medidas para mejorar el diseño de los proyectos y otras medidas correctoras y compensatorias:

- Sistemas de recogida de agua de lluvia para su empleo en limpieza, hidrantes exteriores de incendios u otros usos, de manera que se reduzca el secuestro de agua del medio y la sobrecarga del alcantarillado.
- Cubiertas vegetales: se valorará la implantación de cubiertas vegetales en las nuevas edificaciones proyectadas, con objeto de que retengan parcialmente las aguas pluviales, y reduzcan el volumen de escorrentía generado, además de aumentar la eficiencia energética de los edificios (aislamiento térmico) e incluso contribuir a la biodiversidad. El empleo de cubiertas con formas onduladas, emulando el relieve natural, ayuda también a reducir el impacto visual de las edificaciones.
- Pavimentos permeables: se impulsará la implantación de pavimentos permeables, en las superficies destinadas al tráfico rodado y peatonal, de manera que permitan la infiltración vertical del agua en el suelo. Las nuevas superficies de aparcamiento proyectadas son especialmente aptas para albergar pavimentos discontinuos con césped o grava.
- Ralentización de la escorrentía en taludes: se estudiará la implantación de zanjas, drenes o franjas vegetales filtrantes bien en el cuerpo del talud y/o en la base de éste, que dirijan o infiltren el agua de escorrentía.
- Sistemas de saneamiento y depuración de las aguas residuales.
- Alumbrado que evite la contaminación lumínica.
- Pantallas vegetales con especies autóctonas para la minimización de ruidos e impactos visuales.

2. Medidas dirigidas a minimizar los impactos en la fase de obra:

- Correcta vigilancia medioambiental durante la ejecución del proyecto.
- Reducir al mínimo la ocupación de terreno por los acopios de materiales y evitarlo en zonas de valor naturalístico o en aquellas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar a alguno de los cursos de agua del ámbito:
  - Antes del comienzo de las obras, se delimitará la superficie que será ocupada tanto por la obra como por las instalaciones auxiliares necesarias (parque de maquinaria, casetas, zona de acopio y accesos) para evitar afecciones fuera del límite del proyecto

- Minimizar el movimiento de maquinaria para evitar la compactación del suelo destinado a zona verde, reducir la contaminación acústica y atmosférica y ahorrar combustible.
  - Se utilizarán preferentemente las pistas preexistentes para el acceso a las obras, evitando la creación de nuevas vías de acceso a la obra.
- En caso de que haya que hacer talas o desbroces, deberá solicitarse autorización a los servicios forestales de la Diputación Foral.
  - Las fases de la obra en las que se trabaje en zonas próximas a cauces de agua se realizarán en época de máximo estiaje, para minimizar la afección sobre la calidad de las aguas.

### 3. Medidas compensatorias:

Los desarrollos proyectados producirán necesariamente impactos ambientales irreversibles y, por tanto, es necesario contemplar algunas medidas compensatorias, de aplicación tanto en el ámbito como fuera de él.

Así, se establece de forma vinculante que el proyecto de urbanización del ámbito incluya un Proyecto de restauración ecológica y paisajística, que detalle las actuaciones tanto para la eliminación y control de la flora alóctona invasora identificada, como la revegetación, con especies autóctonas, de las riberas de la regata Arkotzerreka y los espacios libres del ámbito.

A continuación, se indican con carácter general los criterios y actuaciones que se desarrollarán en el citado *Proyecto de restauración ecológica y paisajística*:

- En una primera fase se deberá realizar una prospección exhaustiva que permita identificar y marcar los ejemplares de flora alóctona presentes en el ámbito y que vayan a ser eliminados.

Se priorizarán las especies que presentan mayor potencial invasor como el Nogal del Cáucaso (*Pterocarya fraxinifolia*), la falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*), el arbusto de las mariposas (*Buddleja davidii*) y el bambú (*Phyllostachys* sp.).

Se procederá a la eliminación de los ejemplares alóctonos, retirando toda la materia vegetal procedente de los mismos o, en su caso, tratando los tocones y/o las raíces de manera que se impida su rebrote.

La materia vegetal procedente de los desbroces de la vegetación alóctona serán gestionados en vertederos controlados, evitando la reutilización de la tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies de flora invasora.

- En una segunda fase, tras la eliminación de la flora alóctona invasora, se procederá a la revegetación del ámbito siguiendo criterios ecológicos, de forma que se favorezca la diversidad biológica y la estructura propia de la vegetación potencial de la zona.  
Se propone una hidrosiembra con una mezcla de semillas de especies herbáceas y leñosas (*Agrostis tenuis*, *Festuca ovina*, *Festuca rubra*, *Lolium perenne*, *Poa pratensis*, *Trifolium repens*, *Crataegus monogyna*, *Calluna vulgaris*, *Ulex europaeus*, *Betula pubescens*, *Cytisus scoparius*) que se llevará a cabo tras la eliminación de la vegetación alóctona y, en su caso, tras los movimientos de tierra y la ejecución de las obras.  
Adicionalmente, en las superficies de ligera o moderada pendiente, se llevará a cabo la plantación de ejemplares arbóreos a tresbolillo con densidades de 1 ejemplar/9 m<sup>2</sup>.  
Concretamente, en las márgenes de la regata Arkotzerreka se propone la plantación de especies propias de la aliseda cantábrica (principalmente *Alnus glutinosa*, y en menor proporción *Salix atrocinerea*), y en el extremo suroeste, se priorizarán las especies propias del bosque mixto (*Quercus robur*, *Acer campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Crataegus monogyna*, *Sambucus nigra*, *Fragula alnus*).  
Finalmente se definirán las labores para el mantenimiento de las plantaciones realizadas, entre las que se incluirán observaciones periódicas que permitan identificar la efectividad de las actuaciones realizadas, y la ausencia de rebrotes de ejemplares alóctonos invasores.

## **CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION**

### **Artículo 40º. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

1. Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a un vial Público, respetarán la separación señalada en los planos correspondientes.
2. En el límite de las parcelas privadas, excepto aquellas con servidumbre de uso público, será posible la construcción de cerramientos. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.
3. La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de calles, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.

4. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías.
5. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en las bandas de circulación, únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria en los espacios que dentro de la misma se hallan establecidos para este fin.
6. Los espacios libres entre fachada y vía pública, deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:
  - a) La superficie de estacionamiento deberá estar asfaltada y delimitada por un encintado.
  - b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.
7. Las entradas a parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.

**Artículo 41º. Condiciones de volumen y de edificación.**

1. La ocupación máxima sobre las parcelas edificables, será la señalada en el plano *3.5- Definición geométrica. Alineaciones y rasantes* del DOCUMENTO 5. PLANOS, según las alineaciones marcadas al respecto. Con carácter general, la altura máxima de la edificación será de 10 metros, medida en las condiciones establecidas por el artículo 28 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO y, subsidiariamente, en el artículo 20.18 de la normativa urbanística general.
2. Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen en los edificios e instalaciones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en los planos de proyecto.
3. La altura edificable máxima de los edificios o instalaciones industriales en fachada será de 10 metros, salvo en el caso de las instalaciones especiales que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento de Oiartzun el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización.
4. Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad o áreas peatonales, prohibiéndose expresamente el almacenaje al aire libre. Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón o instalación, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales, que serán en todo caso objeto de la pertinente autorización administrativa.
5. Se permiten vuelos y retranqueos, siempre que no sobresalgan las alineaciones establecidas y se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

6. Para estacionamiento de vehículos se han previsto un mínimo de 70 plazas de aparcamiento en superficie, de las cuales 20 se emplazarán en el viario público y 50 en parcela privada no edificable. Cada una de las plazas públicas tendrá una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,50 metros. Como mínimo, de las plazas de aparcamiento previstas 4 serán para usuarios con minusvalía, 1 en el viario público y 3 en parcela privada, con una superficie mínima de 5,00 x 3,60 metros.

**Artículo 42º. Condiciones mínimas de higiene y estética.**

1. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, correrá a cargo de la propiedad.
2. Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Quedan exentas de esta norma las superficies destinadas a futuras ampliaciones.
3. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse al medio.
4. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.
5. Se permiten revocos, siempre que estén bien terminados. La empresa beneficiaria quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.
6. Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.
7. Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.) deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.
8. Los cerramientos de parcelas privadas no serán de una altura superior a dos (2) metros. Podrán ser ciegos hasta 1,00 metro; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.). El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre, cumpliendo obligatoriamente las condiciones arriba indicadas.
9. El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales, presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno paisajístico.

El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones planteasen soluciones de fachada, urbanística o arquitectónicamente, inadecuadas al lugar de emplazamiento.

**Artículo 43º. Condiciones ambientales.**

1. Condiciones de protección contra el ruido: el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, establece los valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que en el caso que nos ocupa son los siguientes:

Tipo de área acústica	Índices de ruido [dB(A)]		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
b - Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
d - Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60

El Estudio Acústico que forma parte del presente Plan Especial de Ordenación Urbana determina las superficies del ámbito de ordenación que quedan afectadas por los niveles de inmisión correspondientes al futuro uso terciario/industrial, indicando el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para estos usos para los periodos día, tarde y noche, atendiendo tanto al ruido urbano a 4 metros sobre el terreno como al ruido en fachada de las nuevas edificaciones. Atendiendo a los resultados obtenidos se establecen las medidas correctoras oportunas para dar cumplimiento a las determinaciones del Decreto de ruido, y, en todo caso, cumplir con los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior de las edificaciones.

Así, el Proyecto de Urbanización a redactar en la Unidad de Ejecución preverá la instalación de una pantalla acústica en el límite norte del ámbito, al borde la carretera GI-636, que atenúe las afecciones de dicha infraestructura viaria sobre los espacios públicos proyectados y los usos industriales y/o terciarios ordenados en el ámbito.

2. Condiciones de protección del ambiente atmosférico: Todos los usos industriales y/o terciarios que se implanten en el ámbito deberán ajustar su nivel de emisión a lo establecido en la legislación vigente.

3. En materia de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del medio ambiente, regirán las disposiciones vigentes de obligatoria y general aplicación.

## **CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA**

### **Artículo 44º. Condiciones de Gestión Urbanística.**

1. Según lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana y el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbansimo, las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

- Ambito de Actuación Integrada: A.A.I. LIN-8 ARKOTZ
- Programa de Actuación Urbanizadora: A.A.I. LIN-8 ARKOTZ
- Proyecto de Urbanización: A.A.I. LIN-8 ARKOTZ
- Proyecto de Reparcelación: A.A.I. LIN-8 ARKOTZ

\* El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las Unidades de Ejecución necesarias para acometer la actuación urbanizadora.

2. La recepción de las obras de urbanización y de los servicios implantados serán a cargo del Ayuntamiento de Oiartzun.

3. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados, correrá a cargo del Ayuntamiento de Oiartzun.

## **TITULO TERCERO**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

#### **Indice:**

- Ordenaza particular Parcela b.1
- Ordenaza particular Parcela b.2

### **Artículo 45º. Ordenanzas Particulares parcela b.1**

— Superficie de parcela = 6.957 m<sup>2</sup>(s)

— Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Privada = 6.957 m<sup>2</sup>(s)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 2.240 m<sup>2</sup>(s)

Aprovechamiento edificatorio total = 5.905 m<sup>2</sup>(t)

- Aprovechamiento edificatorio máximo en planta bajo rasante = 2.240 m<sup>2</sup>(t)
- Aprovechamiento edificatorio máximo en plantas sobre rasante = 5.820 m<sup>2</sup>(t)

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil máximo de edificación: 1 planta bajo rasante + 3 plantas sobre rasante (I/III).
- Altura máxima de la edificación: 10 metros; según artículo 28 de estas NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.
- Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 3.5 de este Plan Especial).

— Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La parcela privada no edificable se destinará únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

La parcela privada afectada por la línea límite de edificación (LLE) de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF).

Los usos expresamente autorizados en la parcela deberán efectuarse en el interior del recinto señalado por las alineaciones límite de edificación.

La planta bajo rasante sólo podrá destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ella toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.



La planta baja sobre rasante podrá destinarse a cualquiera de los usos previstos en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística general para las zonas calificadas como centros de actividad económica y terciaria.

Las plantas altas sobre rasante, en su caso, podrán destinarse a los siguientes usos, de entre los contemplados en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística general:

- Las plantas de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
- Medias o grandes superficies comerciales. Supermercados, Hipermercados, etc.
- Locales para el comercio al por mayor.
- Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc.
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.
- Pequeños talleres de montaje, locales de actividades recreativas, locales de servicio a las empresas, etc.

Se prohíbe expresamente el destino de la parcela b.1 al uso de “gran establecimiento comercial”, en los términos establecidos por la *Ley 10/2019, de 27 de junio*.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

## **Artículo 46º. Ordenanzas Particulares parcela b.2**

— Superficie de parcela = 822 m<sup>2</sup>(s)

— Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Privada = 822 m<sup>2</sup>(s)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 365 m<sup>2</sup>(s)

Aprovechamiento edificatorio total = 1.095 m<sup>2</sup>(t)

- Aprovechamiento edificatorio máximo en planta bajo rasante = 0 m<sup>2</sup>(t)
- Aprovechamiento edificatorio máximo en plantas sobre rasante = 1.095 m<sup>2</sup>(t)

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil máximo de edificación: 3 plantas sobre rasante (-/III).
- Altura máxima de la edificación: 10 metros; según artículo 28 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.
- Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 3.5 de este Plan Especial).

— Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La parcela privada no edificable se destinará únicamente a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, instalaciones de servicio y espacios libres ajardinados y arbolados, prohibiéndose expresamente en estas zonas el almacenaje y acopio de materiales al aire libre.

La parcela privada afectada por la línea límite de edificación (LLE) de la nueva infraestructura ferroviaria quedará sometida a las limitaciones de uso establecidas al respecto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF).

Los usos expresamente autorizados en la parcela deberán efectuarse en el interior del recinto señalado por las alineaciones límite de edificación.

Las plantas sobre rasante podrán destinarse a los siguientes usos, de entre los contemplados en el artículo 73.2 de la Normativa Urbanística general:

- Edificios e instalaciones destinados específicamente a actividades hoteleras y de servicios turísticos, Hoteles, Restaurantes, etc.
- Oficinas técnicas, despachos profesionales, etc.

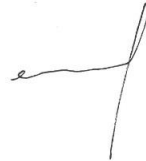
Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.

Oiartzunen, 2022ko urrian,

Arkitekto arduradunak:

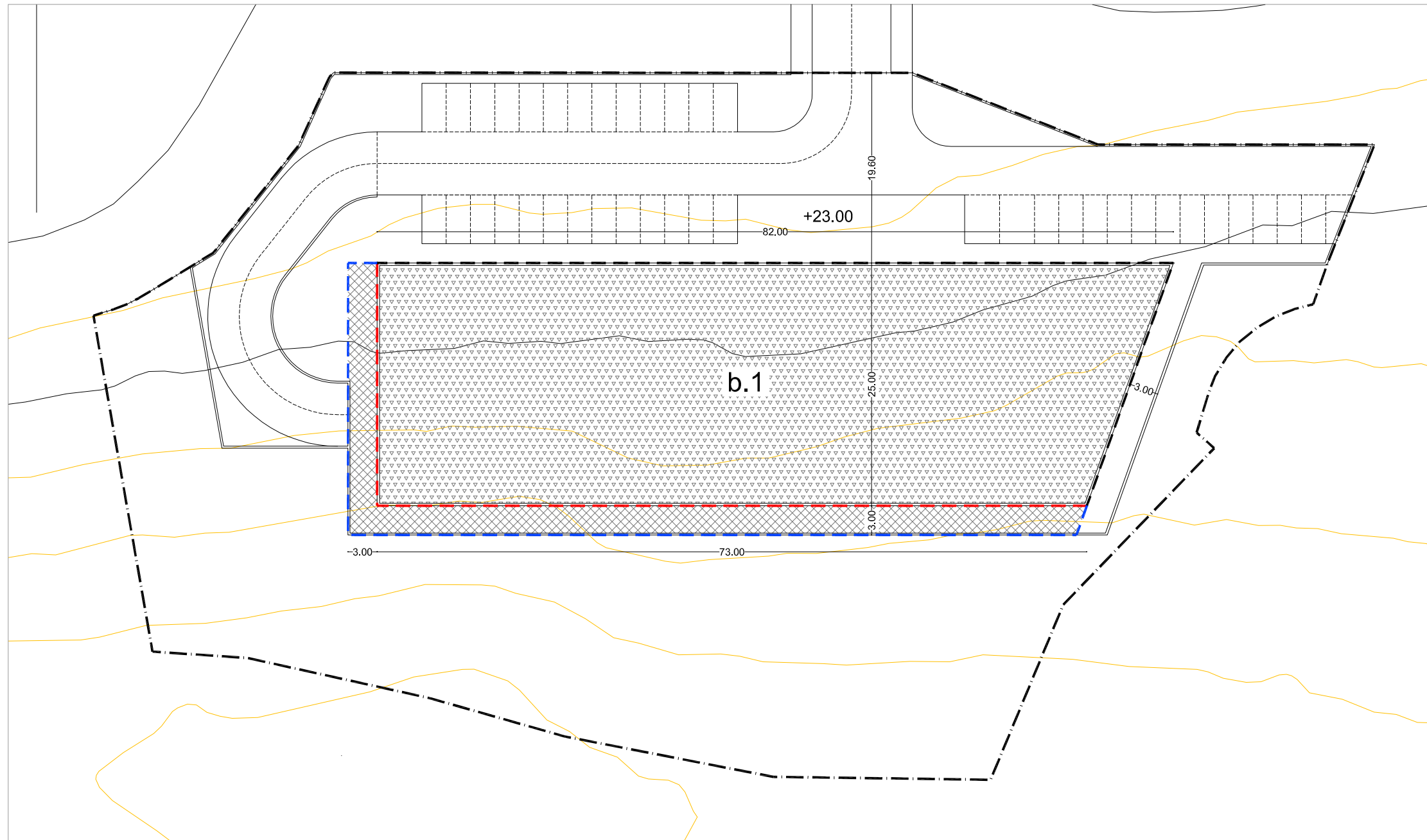


Hektor Espin Larreta



Eñaut Muñoa Artola





OIARTZUNGO UDALERRIKO  
LIN-8 ARKOTZ H.I.A.  
HIRIGINTZA ESKUHARTZE EREMUKO  
HIRI ANTOLAKETARAKO  
PLAN BEREZIA (HAPB)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN  
URBANA (PEOU) DEL ÁMBITO  
DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA  
A.I.U. LIN-8 ARKOTZ  
DEL MUNICIPIO DE OIARTZUN

HIRIGINTZA FITXAK  
FICHAS URBANÍSTICAS

b.1 LURSAILA  
PARCELA b.1

1/500

Fasea/Fase

Haserako Onarpena Berrikusia  
Aprobación Inicial Revisada

Data/Fecha

URRIA/OCTUBRE 2022

Sustatzaillea/Promotor

VILLA CÁNDIDA S.L.

Egilea/Autor

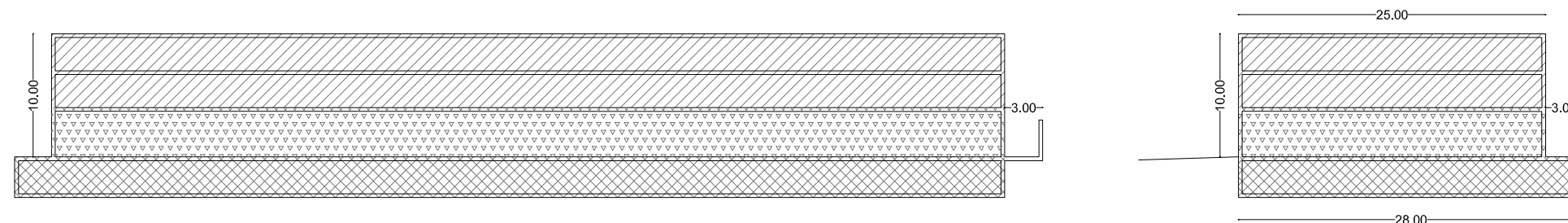
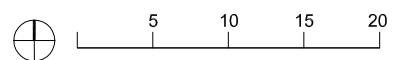


Astigarragako bidea 2, 5. ezk, 3,  
20180 Oiartzun Tlf: 94-3340751

Arkitekto Idazleak

Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoa Artola

Eskala grafikoa



Lerrokadurak:  
Alineaciones:

- Lursail pribatuaren mugaketa  
Límite de parcela privada
- Eraikinaren gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima de edificación
- Eraikinaren sestra gaineko gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima de edificación sobre rasante
- Eraikinaren sestra azpiko gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima de edificación bajo rasante

Erabilerak (45. artikulua\_Ordenantza partikularra):  
Usos (Artículo 45\_Ordenanza particular):

- Sestra gaineko goi solairua  
Planta alta sobre rasante
- Sestra gaineko behe solairua  
Planta baja sobre rasante
- Sestra azpiko solairua  
Planta bajo rasante

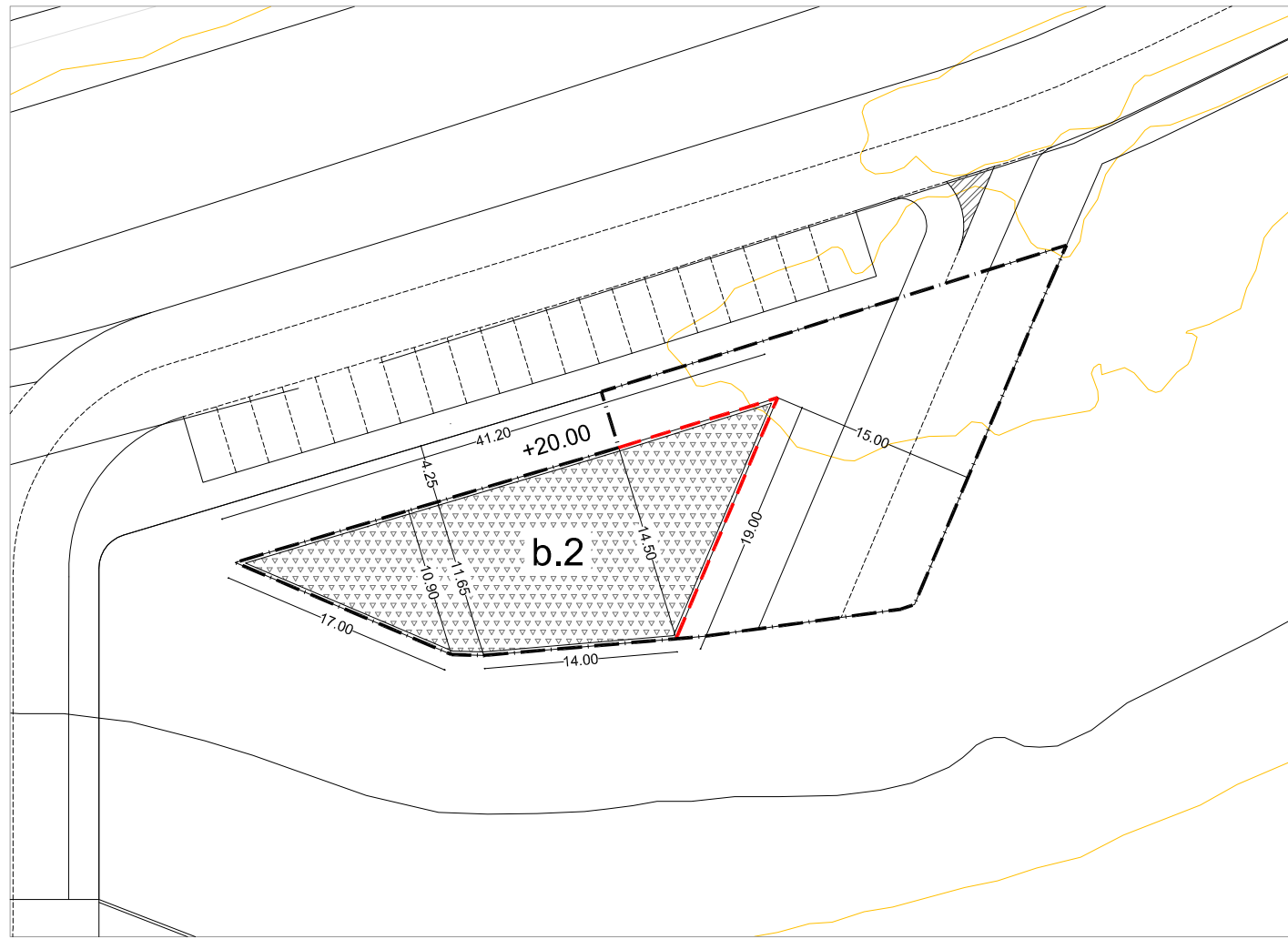
Lursailaren azalera: 6.957 m<sup>2</sup>(s)  
Superficie de parcela: 6.957 m<sup>2</sup>(s)

Lursail eraikigarriaren azalera: 2.240 m<sup>2</sup>(s)  
Superficie parcela edificable: 2.240 m<sup>2</sup>(s)

Eraikuntzaren gehieneko profila: I/III  
Perfil máximo de edificación: I/III

Gehieneko eraikigarritasuna:  
Edificabilidad máxima:  
Sestra azpiko solairuak/Plantas bajo rasante: 2.240 m<sup>2</sup>(t)  
Sestra gaineko solairuak/Plantas sobre rasante: 5.820 m<sup>2</sup>(t)  
Guztira/Total: 5.905 m<sup>2</sup>(t)





Lerrokadurak:  
Alineaciones:

- Lursail pribatuaren mugaketa  
Límite de parcela privada
- Eraikinaren gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima de edificación

Erabilerak (46. artikulua\_Ordenantza partikularra):  
Usos (Artículo 46\_Ordenanza particular):

- Sestra gaineko solairua  
Planta sobre rasante

Lursailaren azalera: 822 m<sup>2</sup>(s)  
Superficie de parcela: 822 m<sup>2</sup>(s)

Lursail eraikigarriaren azalera: 365 m<sup>2</sup>(s)  
Superficie parcela edificable: 365 m<sup>2</sup>(s)

Eraikuntzaren gehieneko profila: -/III  
Perfil máximo de edificación: -/III

Gehieneko eraikigarritasuna:  
Edificabilidad máxima:  
Sestra azpiko solairuak/Plantas bajo rasante: 0 m<sup>2</sup>(t)  
Sestra gaineko solairuak/Plantas sobre rasante: 1.095 m<sup>2</sup>(t)  
Guztira/Total: 1.095 m<sup>2</sup>(t)

OIARTZUNGO UDALERRIKO  
LIN-8 ARKOTZ H.I.A.  
HIRIGINTZA ESKUHARTZE EREMUKO  
HIRI ANTOLAKETARAKO  
PLAN BEREZIA (HAPB)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN  
URBANA (PEOU) DEL ÁMBITO  
DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA  
A.I.U. LIN-8 ARKOTZ  
DEL MUNICIPIO DE OIARTZUN

HIRIGINTZA FITXAK  
FICHAS URBANISTICAS

b.2 LURSAILA  
PARCELA b.2

1/500

Fasea/Fase

Haserako Onarpena Berrikusia  
Aprobación Inicial Revisada

Data/Fecha

URRIA/OCTUBRE 2022

Sustatzailea/Promotor

VILLA CÁNDIDA S.L.

Egilea/Autor

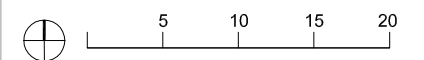


Astigarragako bidea 2, 5. ezk, 3.  
20180 Oiartzun Tlf: 94-3340751

Arkitekto Idazleak

Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoa Artola

Eskala grafikoa







## DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO ECONÓMICO

### INDICE

<b>1.</b>	<b>ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA</b>	<b>227</b>
1.1	Premisas generales	227
1.2	Relación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico	231
1.3	Coste económico de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico	232
1.4	El valor de repercusión del suelo urbanizado resultante del desarrollo urbanístico	234
1.5	El valor de repercusión del suelo, excluida la urbanización, resultante en el ámbito	236
1.6	Conclusiones	236
1.7	Coeficientes de ponderación de usos y edificabilidad ponderada	237
<b>2.</b>	<b>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>239</b>
2.1	Contenido y criterios de sostenibilidad	239
2.2	Sostenibilidad de las propuestas del desarrollo urbanístico	240
2.3	Repercusión al Ayto. del desarrollo y mantenimiento del desarrollo urbanístico	245
2.4	Conclusiones	254



## **1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

### **1.1. PREMISAS GENERALES.**

#### **1.1.1- Exigibilidad y contenido:**

El artículo 68 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece que el contenido de los Planes Parciales se formalizará, entre otros, mediante un Estudio de Viabilidad Económico-financiera, y el artículo 69.3 de la misma Ley, establece que las determinaciones del Plan Especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el Plan Parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto.

Este Estudio de Viabilidad Económico-financiera debe evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones de la citada Ley.

Por lo tanto, este Plan Especial de Ordenación Urbana cumple la exigencia normativa y se completa con datos y cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera de la ordenación propuesta en su ámbito de intervención.

#### **1.1.2- Grado de precisión:**

La determinación de los costes económicos de producción del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de intervención es el resultado de un proceso que comienza con las estimaciones incluidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico general y pormenorizado, continúa con una más precisa evaluación de los mismos en el Programa de Actuación Urbanizadora, y finaliza con su definitiva determinación bien en el proyecto de reparcelación (en lo referente a las cargas diversas de las obras de urbanización, a la estimación de los beneficios resultantes del desarrollo urbanístico, etc.), bien en el proyecto de urbanización o, más concretamente, con la ejecución real de las obras previstas en dicho proyecto.

El presente documento, de nivel de ordenación pormenorizada, ofrece datos y cifras que se van ajustando progresivamente a la realidad económica, pero que serán perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

Por lo tanto, las valoraciones aquí contenidas han de interpretarse como aproximaciones al objeto de estudio y no tienen carácter normativo en ningún caso.

### 1.1.3- Los coeficientes de ponderación de usos:

Conforme a la vigente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada tipología de uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

En cualquier caso, según el artículo 56 de la citada Ley, corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada *“El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso”*. Así, el P.G.O.U. vigente en el municipio de Oiartzun establece, en su *Documento 5. Estudio de viabilidad económico-financiera*, unos coeficientes de ponderación que deben servir de referencia para el presente estudio.

Al respecto dice: *“con carácter general, los coeficientes de ponderación determinados en el presente Estudio económico resultarán de referencia en los ámbitos para los que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada. Y ello, sin perjuicio de la posibilidad de su corrección, actualización o adaptación, en el contexto de los instrumentos de equidistribución que resulten, en su caso, necesarios, a las características concretas de los ámbitos afectados por los mismos, siempre que se justifique su conveniencia”*.

Complementariamente, el Plan General determina los ámbitos territoriales de referencia a los efectos de la aplicación de dichos coeficientes, es decir, *“el citado referente territorial de carácter general está conformado por cada uno de los barrios de la ciudad identificados y delimitados en este Plan General”*.

En este caso, se adoptarán para la unidad de ejecución los coeficientes de ponderación asignados al barrio de Arragua, por tratarse del ámbito territorial de referencia más próximo al mismo, si bien el presente Plan Especial procederá a su actualización y adaptación a las singulares características territoriales del desarrollo urbanístico proyectado.

Por tanto, los coeficientes de ponderación de los usos previstos en la unidad de ejecución y otros que pueden servir de referencia, para el conjunto del ámbito urbanístico son los siguientes:

USOS			
VPO RG	Terciario-Comercial (PB)	Otros usos de AA.EE.	Aparcamiento AA.EE.
1,0	1,2	1,2	0,4
VPO RG: Vivienda de Protección Oficial Régimen General			

Sin embargo, en este caso, se propone la actualización y adaptación de dichos coeficientes de ponderación, como resultado del apartado correspondiente del presente Estudio de Viabilidad Económico-financiera, y sin perjuicio de las determinaciones definitivas que al respecto deben establecer tanto el P.A.U. como el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Al respecto, el propio Plan General de Ordenación Urbana señala:

*5.3.2.7. CRITERIO COMPLEMENTARIO: CARÁCTER ABIERTO Y FLEXIBLE DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.*

*Razones de orden diverso justifican la complementación de los criterios expuestos en los apartados anteriores en aras a la determinación, en lo posible, de correctas y razonadas pautas de aplicación y actualización de los referidos coeficientes de ponderación de usos. (...)*

*Así, procede considerar que los coeficientes de ponderación fijados en este Plan General tienen un carácter abierto en lo referente a, concretamente, los productos inmobiliarios (vivienda, usos terciario e industriales, equipamientos privados...) de promoción libre.*

*Ese carácter abierto ha de entenderse asociado, entre otros extremos, a la consideración conjunta de los siguientes parámetros de intervención: (...)*

- *Por su parte, el valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad destinada a usos (residenciales, terciarios, industriales, equipamentales privados...) de promoción libre tiene su origen en la realidad económica del mercado existente en cada momento.*

*Precisamente por ello, en el contexto de la situación económica actual, ha de considerarse que los coeficientes de ponderación expresamente fijados para esos usos en este Plan General podrán ser reajustados a la baja en todos aquellos supuestos en los que se justifique debidamente la conveniencia y racionalidad de la misma en el marco de la situación existente en cada momento. La conveniencia o no de ese reajuste ha de ser planteada y justificada en cada caso en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.).*

Llegados a este punto, parece plenamente justificado el reajuste de los coeficientes de ponderación al que se refiere el Plan General, tanto por la necesidad de actualizar los mismos a un contexto económico variable, como por la localización singular del desarrollo urbanístico, alejado de los ámbitos territoriales de referencia y con costos de urbanización extraordinarios derivados de características orográficas propias.

#### 1.1.4- Marco legal vigente y de aplicación:

Algunas de las disposiciones que conforman el marco legal de referencia de la valoración del suelo acometida en este documento son las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, modificada con posterioridad mediante la Ley 11/2008, en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo en el ámbito urbanístico afectado responde, entre otros, a los siguientes criterios. Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VRS: (Vv/K) - Vc}$$

Donde:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo en general el de 1,40.

Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona).

También pueden incrementarse hasta un máximo de 1,50 (terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales).

- Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Por otro lado, en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\mathbf{VSo: VS - G \cdot (1 + TLR + PR)}$$

Donde:

- VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.
- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.
- G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.
- TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

## **1.2. RELACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN ASOCIADAS AL DESARROLLO URBANÍSTICO PROYECTADO EN EL ÁMBITO ORDENADO.**

De acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística (art. 147, etc. de la Ley 2/2006) como en el planeamiento urbanístico vigente, dicha relación está conformada por:

- Las obras de urbanización previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Los costes de derribo de las edificaciones existentes y declaradas fuera de ordenación.

- El valor económico de las edificaciones, instalaciones y usos declarados fuera de ordenación, no afectados por el derecho de realojo.
- Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos siguientes:
  - Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ.
  - Programa de Actuación Urbanizadora del A.A.I. LIN-8 ARKOTZ.
  - El Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución U.E. LIN-8 ARKOTZ.
  - El Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución U.E. LIN-8 ARKOTZ.

En todo caso, a efectos de la precisa y definitiva definición de las cargas de urbanización de una u otra naturaleza a vincular al desarrollo urbanístico proyectado en la unidad de ejecución se estará a lo que determine el proyecto de reparcelación a promover en la misma.

### **1.3. COSTO ECONÓMICO DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN ASOCIADAS AL DESARROLLO URBANÍSTICO PROYECTADO EN EL ÁMBITO ORDENADO.**

#### **1.3.0- Introducción:**

El PGOU establece, en su *Documento 5. Estudio de viabilidad económico-financiera*, una serie de criterios para la evaluación de costos de urbanización, los cuales se estructuran en bloques de medición agrupados en distintos capítulos. Sin embargo, es evidente que dichos capítulos no abordan elementos que resultarán fundamentales en la urbanización que nos ocupa, como por ejemplo los movimientos de tierras, las estructuras de estabilización de la ladera o las obras de fábrica, las cuales se valoran específicamente para este estudio de viabilidad. No obstante, los criterios establecidos por el Plan General servirán como referencia para aquellos apartados que puedan ser asimilados a los capítulos sí contemplados.

*Capítulo 3. Red viaria secundaria (5m).*

*Capítulo 4. Puentes.*

*Capítulo 5. Plazas duras, e itinerarios peatonales.*

*Capítulo 6. Plazas duras (servidumbre de uso).*

*Capítulo 7. Zonas verdes, parques, bidegorris e itinerarios peatonales.*

*Capítulo 8. Infraestructuras, Servicios, Conexiones y Acometidas Generales.*

En todo caso, este Plan Especial propone la actualización de los costos estimados por el PGOU según el IPC acumulado desde 2015, con un incremento del 5,4%. Además, no es menos cierto que el estado actual de la unidad de ejecución invita a ponderar los costos de urbanización resultantes, por tratarse de un ámbito parcialmente urbanizado, con gran parte del viario principal ya ejecutado, y con acceso directo o muy próximo a las redes de infraestructuras de servicios.



**1.3.1- Costo económico de las obras de urbanización proyectadas en el ámbito:**

Sin perjuicio de lo que al respecto pueda resultar del proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución, el costo económico de las obras de urbanización previstas en el ámbito, tomando como referencia lo establecido por el Plan General de Ordenación Urbana, incrementado en un 5,4%, y ponderado a las específicas características del emplazamiento, es el siguiente:

nº	Capítulo (P.G.O.U.)	Precio unitario	Pond.	Medición	€
1	Excavación y movimiento de tierras	22 €/m <sup>3</sup>	1	33.000 m <sup>3</sup>	726.000,00
2	Estabilización, contención y drenaje	110 €/m <sup>2</sup>	1	1.085 m <sup>2</sup>	119.350,00
3	Red viaria secundaria (3)	124 €/m <sup>2</sup>	0,8	1.977 m <sup>2</sup>	196.118,40
4	Puente (4)	13.658 €/ml	1	20 ml	273.160,00
5	Áreas peatonales (5)	360 €/m <sup>2</sup>	0,6	2.191 m <sup>2</sup>	473.256,00
6	Plazas duras (6) (aparc. privado)	85 €/m <sup>2</sup>	0,8	1.723 m <sup>2</sup>	117.164,00
7	Zonas verdes (7)	20 €/m <sup>2</sup>	0,6	4.046 m <sup>2</sup>	48.552,00
8	Infraestructuras de servicios (8)	Alzada	0,4	1	242.824,00
9	Pantalla acústica	250 €/m <sup>2</sup>	1	741 m <sup>2</sup>	52.800,00 185.250,00
10	Gestión de residuos	Alzada	1	>1%	24.160,00
11	Seguridad y salud	Alzada	1	>1%	24.160,00
12	Control de calidad	Alzada	1	>0,5%	12.080,00
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>					<b>2.442.074,40</b>

**1.3.2- Valor económico de los usos y las edificaciones declarados fuera de ordenación y no afectadas por el derecho de realojo:**

No existen en la actuación integrada usos ni edificaciones declaradas fuera de ordenación.

**1.3.3- Honorarios de elaboración de los proyectos urbanísticos:**

Trabajos de topografía y geotecnia	9.690 €
Plan Especial de Ordenación Urbana	40.550€
Programa de Actuación Urbanizadora	10.325 €
Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución	7.500 €
Proyecto de Urbanización de la unidad de ejecución	94.120 €
<b>TOTAL:</b>	<b>162.185,00 €</b>

**1.3.4- Conclusiones. Importe total de los costos de urbanización de la unidad de ejecución:**

Sin perjuicio de su precisa y definitiva determinación en el proyecto de reparcelación el importe total de las cargas de urbanización resultantes en la unidad de ejecución se estima ahora en:

Costo económico de las obras de urbanización proyectadas en el ámbito	2.442.074,40 €
Honorarios de elaboración de proyectos urbanísticos	162.185,00 €
<b>IMPORTE TOTAL DE LOS COSTOS DE URBANIZACION</b>	<b>2.604.259,40 €</b>

**1.4. EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO URBANIZADO RESULTANTE DEL DESARROLLO URBANISTICO PROYECTADO EN EL AMBITO ORDENADO.**

**1.4.1- Costo de edificación de los aprovechamientos previstos en el ámbito (Vc):**

Según el *Documento 5. Estudio de viabilidad económico-financiera* del P.G.O.U., el costo de edificación de los aprovechamientos de AA.EE. ascendería a 400 €/m<sup>2</sup>(t), al igual que el de los usos auxiliares (garajes, anejos, etc.) asociados a los mismos. A dicho valor unitario de ejecución material cabe aplicar:

- gastos generales (13%) + beneficio industrial de la contrata (6%), para obtener un valor unitario de 476 €/m<sup>2</sup>(t), a los que hay que añadir:
- costes indirectos de la construcción (honorarios profesionales, etc.) (11%) + tributos (6%) + otros gastos (3%).

Para un valor de 571,20 €/m<sup>2</sup>(t), que incrementado por el IPC acumulado desde 2015 (5,4%) arroja un valor unitario a considerar de **Vc = 602 €/m<sup>2</sup>(t)**. Por tanto, el costo de edificación de los aprovechamientos previstos en la unidad de ejecución será el siguiente:

Parcela	Sup. m <sup>2</sup> (s)	Cota m	Sup. Edificable m <sup>2</sup> (s)	Sup. Construida m <sup>2</sup> (t)	Vc €
b.1	6.957	+23,00	2.240	5.905	3.554.810,00
b.2	822	+20,00	365	1.095	659.190,00
<b>Total</b>	<b>7.779</b>	-	<b>2.605</b>	<b>7.000</b>	<b>4.214.000,00</b>

Así, **la inversión correspondiente a la ejecución** de la totalidad del aprovechamiento lucrativo del ámbito vendría a ser de **4.214.000,00 euros**. Por su parte, **el coste del desarrollo integral del área**, considerada la estimación que precede y excluido el valor del suelo, supone en consecuencia una inversión total de **6.818.259,40 euros**.

El coste definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización y estará en función de la agilidad de los procesos de gestión y ejecución urbanística como de las variaciones que se produzcan en los índices del coste de construcción.

**1.4.2- Valor en venta de los aprovechamientos proyectados (Vv):**

En concreto, tratándose de productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, y siendo el uso característico el de AA.EE., se considera un valor medio de mercado, según *Documento 5. Estudio de viabilidad económico-financiera* del P.G.O.U., si bien el mismo no contempla actuaciones integradas o de dotación en el barrio de Arragua.

En ese sentido, parece razonable pensar que el emplazamiento del ámbito objeto de este Plan Especial presenta una pujanza comercial muy superior a la del propio barrio de Arragua, gracias a su cercanía a importantes nudos de comunicación, y como demuestra la gran proliferación de actividades industriales y comerciales asentadas en su entorno.

Además, a estos efectos, en la parcela b.1 se computará únicamente la edificabilidad sobre rasante destinada a AA.EE. En la parcela b.2, se computará la totalidad de su edificabilidad, toda ella sobre rasante, destinada a usos terciarios.

Así, el valor medio en venta adoptado para cada parcela, mayorado por la inflación acumulada desde el año 2015, e incluyendo únicamente la edificabilidad sobre rasante, es el siguiente:

Parcela	Sup. m <sup>2</sup> (s)	Uso	Vv €/m <sup>2</sup> (t)	Sup. Construida sobre rasante m <sup>2</sup> (t)	Vv €
b.1	6.957	AA.EE.	2.000,00	5.820	11.640.000,00
b.2	822	Terciario	2.000,00	1.095	2.190.000,00
<b>Total</b>	<b>7.779</b>	-	-	<b>6.915</b>	<b>13.830.000,00</b>

**1.4.3- Coefficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales (K):**

**K = 1,2882**; como producto de los términos  $(1+g) \times (1+b)$ , en los que  $g$  representa el porcentaje del 7,35%, estimado para los gastos necesarios de la promoción y  $b$  el beneficio empresarial normal para el uso específico previsto, adoptándose el parámetro del 20%, resulta el coeficiente señalado, que está situado dentro de los límites  $1,20 < K < 1,50$  establecidos por el RD 1492/2011.

#### 1.4.4- Valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS):

Así, de los datos disponibles resulta que el valor de repercusión del suelo urbanizado para uso de AA.EE. y terciarias para cada parcela será:  $VRS = (Vv/K) - Vc$

$$VRS = (2.000/1,2882) - 602 = 950,55 \text{ €/m}^2(t)$$

#### 1.4.5- Valor del suelo urbanizado (VS):

Así, según los datos precedentes, el valor del suelo urbanizado del ámbito de ordenación vendría a ser:

- $VS_{b,1}: 950,55 \text{ €/m}^2(t) \times 5.820 \text{ m}^2(t) = 5.532.201,00 \text{ €}$
- $VS_{b,2}: 950,55 \text{ €/m}^2(t) \times 1.095 \text{ m}^2(t) = 1.040.852,25 \text{ €}$

$$VS_t = 5.532.201,00 \text{ €} + 1.040.852,25 \text{ €} = \mathbf{6.573.053,25 \text{ €}}$$

### 1.5. EL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO, EXCLUIDA LA URBANIZACION, RESULTANTE EN EL AMBITO AFECTADO.

En base a los valores y precios antes expuestos, y siguiendo las determinaciones del marco legal vigente, la valoración de la viabilidad del desarrollo del área arroja el siguiente resultado:

Valor de repercusión del suelo urbanizado	<b>6. 573.053,25 €</b>
Valor de repercusión de la cesión legal (15%)	985.957,99 €
Gastos de urbanización a repercutir	<b>2.604.259,40 €</b>
Suma de los deberes y cargas pendientes (G)	3.590.217,39 €
Actualización de los deberes y cargas pendientes: $G \times (1 + TLR + PR) = 3.590.217,39 \text{ €} \times (1 + 3,992\% + 14\%) =$	4.236.169,30 €
<b>Valor de repercusión del suelo resultante, descontados los deberes y cargas ptes</b>	<b>2.336.883,95 €</b>

### 1.6. CONCLUSIONES.

De los datos obtenidos se deduce que las propuestas del planeamiento vigente en relación al A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ son absolutamente viables económica y financieramente.

Como ejemplo, añadiremos que el valor del suelo urbanizado de la parcela privada edificable ascenderá a:  $2.336.883,95 \text{ €} / 2.605 \text{ m}^2(s) = \mathbf{897,08 \text{ €/m}^2(s)}$ , cifra que consideramos absolutamente asumible para desarrollos urbanísticos de actividades económicas como el que nos ocupa.

### 1.7. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS Y EDIFICABILIDAD PONDERADA.

Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada de la unidad de ejecución se calculan según los criterios establecidos por el artículo 35 de la Ley 2/2006, que dice así:

*4.– Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.*

Ya se ha establecido que el Documento 5. Estudio de viabilidad económico-financiera del P.G.O.U. fija en 1,2 el coeficiente de ponderación de los aprovechamientos destinados a usos terciarios y de AA.EE. respecto a la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en el barrio de Arragua, y de 0,4 para el uso de aparcamiento asociado a las actividades económicas.

Conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial, la repercusión máxima del suelo urbanizado en los productos de protección oficial de régimen general es equivalente, como máximo, al 20% del precio de venta y/o adjudicación de los mismos.

El mencionado Documento 5. Estudio de viabilidad económico-financiera establece también un valor de repercusión del suelo urbanizado para viviendas de protección oficial de régimen general (VPO RG), así: RSU = 257,59 €/m<sup>2</sup>(t). Por tanto, los coeficientes de ponderación y la edificabilidad ponderada propuestos por este Plan Especial, derivados de la repercusión del suelo a los aprovechamientos, son los que siguen:

Parcela/Uso	Superficie m <sup>2</sup> (t)	RSU €/m <sup>2</sup> (t)	Coef. de ponderación	Sup. ponderada m <sup>2</sup> (tp)
VPO RG	0	257,59	1,00	0
b.1/AA.EE.	5.820,00	950,55	3.69	21.475,80
b.2/Terciario	1.095,00	950,55	3.69	4.040,55
<b>Total</b>				<b>25.516,35</b>

Así, la cesión legal al Ayto. de Oiartzun alcanzaría una superficie ponderada de 3.827,45 m<sup>2</sup>(tp), y recordemos que la parcela b.2 cuenta con una edificabilidad ponderada de 4.040,55 m<sup>2</sup>(tp), lo que supone un exceso, por tanto, de 213,10 m<sup>2</sup>(tp), o lo que es lo mismo, 54.892,43 euros.

En todo caso, los coeficientes de ponderación de usos propuestos por este Plan Especial de Ordenación Urbana tienen un carácter preliminar y no vinculante, ya que serán reglamentariamente establecidos por el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora y, definitivamente, por el Proyecto de Reparcelación a redactar en la Unidad de Ejecución.

## **2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

### **2.1. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.**

El 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, establece en su artículo 22:

*Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano (...)*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Además, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 (de la CAV), en su artículo 31, "Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística", especifica que los planes deberán contener una Memoria de sostenibilidad económica (MSE).

Por otra parte, la citada Ley (Estatal) del Suelo, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, trata de resolver los problemas relacionados con la "funcionalidad" de la mezcla de usos y la disponibilidad y calidad de los servicios públicos.

Reconociendo la sensibilidad del legislador por la sostenibilidad económica y las garantías de financiación en el planeamiento municipal, entendemos que en el mismo han de prevalecer los criterios de oportunidad y necesidad de una reserva de suelo para infraestructura y equipamiento general, siempre que sea razonable en relación al conjunto del municipio.

En este contexto, este análisis sobre la sostenibilidad económica no pretende ser una predicción económica de los costes que generarán las propuestas de este documento, sino que persigue dar una visión general de las cargas económicas que deberán ser soportadas por las Administraciones Públicas, por su responsabilidad en la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes de la ordenación.

## **2.2. SOSTENIBILIDAD DE LAS PROPUESTAS DEL DESARROLLO URBANÍSTICO.**

### **2.2.1- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos:**

El Texto Refundido de la Ley (Estatal) del Suelo establece, en su artículo 20:

*Artículo 20 Criterios básicos de utilización del suelo*

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. (...)*

Entendemos que, a falta de mayor desarrollo reglamentario, la Ley pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente, sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El planeamiento general debe prever un crecimiento residencial sostenido, a la vez que planificar una superficie de suelo para uso industrial y terciario para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en el término municipal.

Esta oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al municipio de una actividad económica diversificada para su futuro desarrollo.

En ese sentido, los objetivos generales y criterios básicos establecidos por el P.G.O.U. en relación a las actividades económicas ordenadas en el municipio recogen una serie de ideas que se resumen a continuación:



#### *I.4.6. OIARTZUN Y SU ENTORNO.*

##### *I.4.6.1. INTRODUCCIÓN.*

*El ámbito estrictamente afectado por este Plan General es el del término municipal de Oiartzun. Sin embargo en la elaboración del Plan, no puede obviarse el entorno territorial al que pertenece, tanto desde el punto de vista de su integración en él, cómo desde el papel que juega Oiartzun en el Área Funcional en la que está integrado.*

*Además de las clásicas razones de orden territorial como la conurbanización a la que pertenece Oiartzun y las exigencias derivadas del planeamiento territorial, circunstancias debidas a la realidad existente tales como: (...)*

- *El dimensionado de naturaleza comarcal de los suelos existentes para actividades económicas que excede de la necesidad estrictamente municipal.*

#### *II.7. CRITERIOS, OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS*

##### *II.7.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES. (...)*

*De mayor fiabilidad y en cierto modo en coherencia con la situación resultante de la oferta que hace el P.G.O.U. para suelo de actividades económicas, son los datos extraídos de la aplicación “Udalplan 2013”. Sitúan a Oiartzun con 159,39 Ha. de suelo calificado, siendo el tercer municipio del Área Funcional con mayor suelo disponible tras Donostia (365,27 Ha.) e Irun (237,61 Ha.) y por delante de Hernani (154,41 Ha.).*

*Debe sumarse también un nuevo indicador básico, como es el de los pabellones industriales vacantes y/o sin actividad actualmente en venta o en alquiler y susceptibles de terciarización de la propia actividad. Realizado el trabajo de campo, éste arroja una superficie neta estimada 2,73 Ha. (27.325 m<sup>2</sup>). (...)*

*En ese sentido, se han considerado los siguientes criterios básicos de ordenación:*

- *Consolidación e incentivación del papel de Oiartzun en el Área Funcional y por tamaño y escala, en la propia provincia.*
- *Consolidación de los desarrollos de actividades económicas existentes ubicados en ambitos y entornos idóneos para su emplazamiento y continuidad, sin perjuicio de la incentivación de las actuaciones de regeneración urbana y reurbanización que se estimen oportunos.*
- *Realojo y traslado de actividades económicas existentes ubicadas bien en ámbitos y entornos no idóneos para su emplazamiento y continuidad, bien en ámbitos y entornos que siendo adecuados para esos fines han de ser objeto de actuaciones de regeneración urbana, como pueden ser Cadarso, Inviker.*

- Reconsideración de la idoneidad de desarrollos de actividades económicas previstos en el planeamiento vigente y pendientes de ejecución y preservación de suelos estratégicos, como es el caso de Zerradiberri. (...)

Queremos detenernos aquí en el hecho de que el Plan General optara finalmente por la consolidación del planeamiento anteriormente vigente para el ámbito A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ, tras considerar el “realojo y traslado de actividades económicas existentes” e incluso reconsiderar “la idoneidad de desarrollos de actividades económicas previstos en el planeamiento”, debido en nuestra opinión a la ponderación de la oferta de este tipo de suelos desde una óptica comarcal y al emplazamiento del mismo en un entorno con vocación e infraestructuras suficientes para tal fin.

De este modo, los usos de actividades económicas ordenados constituyen un continuo urbano con los polígonos Lintzirin y Lanbarren, integrados formalmente, de forma que se logra la revalorización funcional y ambiental de una pieza urbana actualmente vacante y degradada.

Al mismo tiempo, el desarrollo proyectado incrementa la densidad de su ámbito territorial, lo cual facilita la continuidad de los servicios e infraestructuras al conjunto, en condiciones adecuadas.

Por ello, en términos generales, y sin perjuicio de la conveniencia de otro tipo de medidas, la densidad y continuidad urbanas son sinónimo de eficiencia, considerada desde el punto de vista de su ordenación, programación y funcionamiento. De igual manera, este tipo de factores influyen positivamente en el mantenimiento y actualización de los correspondientes servicios urbanos.

En el desarrollo urbanístico objeto del presente Plan Especial, el aprovechamiento lucrativo ordenado es, en todo caso, de actividades económicas y, por tanto, absolutamente coherente con los objetivos del marco normativo.

La ordenación propuesta en relación a los usos lucrativos da lugar a una calificación pormenorizada que se resume en el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie m <sup>2</sup> (s)	Calificación pormenorizada	Ocupación m <sup>2</sup> (s)	Edif. urbanística m <sup>2</sup> (t)
b.1	6.957	Actividades económicas	2.240	5.905
b.2	822	Terciario	365	1.095
<b>TOTAL</b>			<b>2.605</b>	<b>7.000</b>

Por lo tanto, podemos concluir que el planeamiento vigente, tanto general como pormenorizado, en el A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ tiene por objeto, entre otros, garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbanístico del municipio de Oiartzun en sus distintas vertientes, ya sea social, económica y/o ambiental.

#### 2.2.2- Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias:

Este apartado incluye los gastos de implantación (inversión o gasto de capital nuevo) y mantenimiento de redes de infraestructuras como las siguientes: viarias, ferroviarias, de transporte público, aeroportuario, portuario y de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones, etc).

Como se ha expuesto en el DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA de este Plan Especial, para dar servicio a los aprovechamientos ordenados en el área de actuación se proyecta un esquema viario apoyado en el vial existente que atraviesa el ámbito y lo comunica con el polígono Lanbarren al este del mismo. Este viario de doble sentido constituye el acceso principal a la parcela b.2, y permite también el acceso a la parcela b.1 a través de un puente de nueva ejecución sobre el cauce fluvial.

El esquema viario propuesto cuenta también con acceso directo desde la actual carretera GI-636 en la esquina noroeste del ámbito, mediante un carril de desaceleración adosado al carril sentido Irun y con su misma pendiente. A partir de ese punto, la calzada de sentido único adquiere una pendiente máxima del 6% para conectar con el viario principal y acceder a la parcela b.1 a través del citado puente, o continuar con dirección a la parcela b.2 y el polígono Lanbarren.

La totalidad de las cargas derivadas de la implantación de las infraestructuras viarias serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta, si bien su mantenimiento y conservación corresponderá al Ayuntamiento de Oiartzun, como futuro titular de las mismas.

Por otra parte, se dotará a las parcelas del nuevo desarrollo urbanístico de acceso a las redes de infraestructuras de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telecomunicaciones. Los desarrollos propuestos se ubican en suelo urbano no consolidado, por lo que el gasto de conexión de los nuevos servicios necesarios a la red de instalaciones urbanas existentes requerirá de inversiones ya recogidas en el Estudio de viabilidad económico-financiera de este Plan Especial, que en todo caso, correrán a cargo de la Actuación Integrada.

La dotación de todos estos servicios urbanos no requiere de previsiones económicas extraordinarias en cuanto al posterior mantenimiento y conservación de los mismos, el cual correrá a cargo de las respectivas compañías suministradoras, excepto el alumbrado público que correrá a cargo del Ayuntamiento de Oiartzun.

En todo caso, se fijarán criterios de sostenibilidad en el correspondiente proyecto de urbanización, entre los que cabe destacar los siguientes:

- a) Los espacios públicos se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, en especial el cumplimiento del Decreto 68/2000, de 11 de abril, y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio. En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales deberán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. A tal efecto, el promotor deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.
- b) En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible, y se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.
- c) Se procurarán limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
- d) Se adecuarán las redes de saneamiento y abastecimiento a la posible acumulación de caudales a evacuar, así como la presión y caudales de la red de abastecimiento. Se tendrá en cuenta la posible influencia a las áreas urbanas colindantes, de manera que se evite una sobresaturación de las aguas residuales generadas en el ámbito.
- e) El proyecto de urbanización deberá proponer pantallas acústicas y otras medidas correctoras, a fin de evitar o paliar la contaminación acústica de los ámbitos colindantes.
- f) En los espacios públicos y los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.
- g) En los espacios públicos se preverán las zonas suficientes de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.

- h) En la jardinería de los espacios públicos se utilizarán especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo de mantenimiento. Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua.
- i) El contenido del proyecto de urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan.
- j) Los pliegos de condiciones deberán contener los programas de vigilancia ambiental propuestos en los estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental. Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidades de obra, con su correspondiente partida económica.

### 2.2.3- Puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes:

Este apartado se refiere a la puesta en marcha y la prestación de los servicios básicos de equipamientos comunitarios, sean estos educativos, sanitarios, deportivos, culturales, sociales, de ocio, etcétera, incluidos los generales de funcionamiento del propio Ayuntamiento.

El planeamiento urbanístico vigente no prevé específicamente el destino a usos de la red de dotaciones de equipamiento comunitario de parcela alguna, si bien el uso de equipamiento comunitario se considera compatible o admisible en todas las parcelas privadas edificables.

Eventualmente, los gastos derivados de la puesta en marcha y la prestación de los servicios ligados a dichos equipamientos correrán a cargo, en cada caso, de los propietarios de dichos aprovechamientos.

## **2.3. REPERCUSION AL AYTO. DEL DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE LAS PROPUESTAS DEL DESARROLLO URBANISTICO.**

### 2.3.1- El balance fiscal municipal. Justificación de la capacidad de mantenimiento de las inversiones municipales:

El concepto de **sostenibilidad económica** a nivel municipal significa que:

1. El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo urbanístico.
2. Los ingresos derivados del nuevo desarrollo urbanístico serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

La capacidad económica de mantener el nuevo desarrollo urbanístico después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes del Ayuntamiento y de los costos de los servicios.

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento constituyen el denominado “ahorro bruto” que, con la deducción de la carga financiera, genera el “ahorro neto” que se puede dedicar a financiar la nueva inversión.

El indicador de **sostenibilidad económica** desde el punto de vista de los impactos en la Hacienda Municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el balance fiscal municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes, y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la Hacienda Municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La idea básica acerca de la capacidad de inversión es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes.

En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada, como ya hemos comentado.

Es el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, denominado ahorro bruto, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que el municipio requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas.

En ese sentido, podemos concluir que la situación económica y financiera del Ayuntamiento de Oiartzun, según el Presupuesto General Municipal del año 2020 obtenido de la página web municipal, es absolutamente equilibrada y saneada, como se deriva del cuadro adjunto:

PRESUPUESTO PROPIO DEL AYTO. DE OIARTZUN 2020					
ESTADO DE GASTOS			ESTADO DE INGRESOS		
Cap	Denominación	Euros	Cap	Denominación	Euros
A) Operaciones corrientes			A) Operaciones corrientes		
1	Personal	5.835.796,01	1	Impuestos directos	5.832.300,00
2	Bienes y servicios	5.669.362,47	2	Impuestos indirectos	300.000,00
3	Gastos financieros	36.422,20	3	Tasas y otros ingresos	3.110.660,00
4	Transf. corrientes	3.267.608,70	4	Transf. corrientes	8.196.778,36
			5	Ingresos patrimoniales	63.065,00
B) operaciones de capital			B) operaciones de capital		
6	Inversiones reales	2.443.007,26	6	Inversiones reales	0,00
7	Transf. de capital	61.659,75	7	Transf. de capital	86.385,00
8	Activos financieros	1,00	8	Activos financieros	1,00
9	Pasivos financieros	275.331,97	9	Pasivos financieros	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>17.589.189,36</b>	<b>TOTAL</b>		<b>17.589.189,36</b>
<b>Ahorro bruto:</b> (Capítulos ingresos 1 + 2 + 3 + 4 + 5) – (Capítulos gastos 1 + 2 + 4)					<b>+2.730.036,18</b>
<b>Ahorro neto:</b> (Capítulos ingresos 1 + 2 + 3 + 4 + 5) – (Capítulos gastos 1 + 2 + 3 + 4)					<b>+2.693.613,98</b>

De estos datos se deriva la importante capacidad relativa del Ayuntamiento de Oiartzun para acometer nuevas inversiones que, en cualquier caso, podrían también ser objeto de financiación externa, bien mediante subvenciones extramunicipales (Capítulo 7), o bien mediante préstamo, dada la nula carga financiera que soporta actualmente la Hacienda Municipal y, por tanto, la capacidad de endeudamiento que aún conserva.

En todo caso, la inversión que el Ayuntamiento de Oiartzun debería acometer correspondería a la ejecución del aprovechamiento correspondiente a la parcela b.2, propuesta como objeto de cesión legal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Dicha inversión ascendería aproximadamente a  $1.095 \text{ m}^2(\text{t}) \times 602 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 659.190 \text{ euros}$ .

Así las cosas, consideramos que la solvencia del apartado de gastos e ingresos extraordinarios queda suficientemente justificado, siempre que la incidencia de las propuestas del planeamiento vigente respecto de los gastos e ingresos corrientes no vaya en detrimento del ahorro neto del que actualmente disfruta el presupuesto municipal.

### 2.3.2- Estructura de los gastos corrientes derivados del desarrollo urbanístico:

El total de los gastos derivados del desarrollo urbanístico propuesto dependerá de las infraestructuras y servicios, de la calidad y del coste unitario. La calidad es difícilmente separable del coste unitario, de forma que se puede utilizar un *ratio* medio en función de las dimensiones relevantes del territorio, techo edificable y población residente. Los gastos corrientes que se derivan de las propuestas del planeamiento urbanístico, en función de la dimensión territorial que mejor explica su demanda, se dividen en aquellos generados por los usos dotacionales, por un lado, y los generados por los aprovechamientos lucrativos, por otro, ordenados en el ámbito, y pueden clasificarse de la siguiente manera:

- Capítulo 1. Personal: incluye la afección a los servicios generales del Ayuntamiento, como la administración general y otros. El P.G.O.U. señala que el municipio de Oiartzun cuenta (año 2015) con 541.520 m<sup>2</sup> de suelo ocupado (o pendiente de ocupar) para actividades económicas. Se calcula por tanto que los 2.605 m<sup>2</sup>(s) ordenados en el ámbito suponen el 0,48% del total. Por su parte, los ingresos derivados del impuesto de bienes inmuebles (IBI año 2020) ascienden a 2.695.000 euros, y los correspondientes al desarrollo urbanístico proyectado representarían el 0,25% de dichos ingresos (*ver apartado de ingresos, capítulo 1*). Por lo tanto, tomaremos este incremento como referencia para el cálculo de los gastos generados a los servicios generales del Ayuntamiento por el desarrollo previsto. Es decir:

Capítulo 1: 5.835.796,01 euros x 0,25% (s/IBI) = 14.589,49 euros

**Total incremento gasto Capítulo 1 = 14.589,49 euros**

- Capítulo 2. Bienes y servicios: Incluye los gastos por alquileres y suministros (electricidad, gas, carburante, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos. Este capítulo incluye también los gastos de mantenimiento y conservación de las edificaciones y del espacio público atribuibles al Ayuntamiento, así como los gastos generales derivados de los mismos. En ese sentido, es preciso señalar que los múltiples conceptos que engloba el capítulo deben ser analizados en función de diferentes indicadores de demanda, que básicamente podríamos clasificar de la siguiente forma:
  - a) superficie construida del nuevo desarrollo, m<sup>2</sup>(t), en función de su carácter público o privado, para lo que se toma como referencia su afección sobre el IBI total del municipio;



- b) superficie de espacio público del nuevo desarrollo, m<sup>2</sup>(s), y su relación respecto del espacio público total del municipio.

Por tanto:

- los gastos atribuibles al incremento de la superficie construida incluyen conceptos tales como tratamiento y suministro de agua, gestión de residuos, o diversos servicios de asesoría y gestión, y ascienden aproximadamente a 2.777.987,61 euros, que deben ser objeto de distinto tratamiento en función de la titularidad pública o privada de dicha superficie construida. Así:

Gasto atribuible al conjunto de la superficie construida = 7.000 m<sup>2</sup>(t):

Capítulo 2: 2.777.987,61 euros x 0,25% (s/IBI) = 6.944,97 euros

- los gastos atribuibles al incremento de la superficie de espacio público incluyen conceptos tales como alumbrado público, parques y jardines, salubridad-desratización o limpiezas viarias, entre otros, y ascienden aproximadamente a 566.936,25 euros. Así:

Atribuible al Ayto. s/ la totalidad del espacio público previsto = 3.426 m<sup>2</sup>(s):

Capítulo 2: 566.936,25 euros x 3,27% (s/total suelo público) = 18.538,82 euros

**Total incremento gasto Capítulo 2 = 25.483,79 euros**

- Capítulo 3. Intereses: No se prevé incremento alguno en este capítulo, ya que el recurso al endeudamiento solo se contempla a nivel teórico y siempre que la situación actual de las arcas municipales sufra un descalabro, por otra parte, muy improbable.
- Capítulo 4. Transferencias corrientes: Se refiere a las subvenciones que el Ayto. otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo. En este caso concreto, incluye únicamente las transferencias por la recogida de los residuos sólidos urbanos, que ascienden a 126.000,00 euros aproximadamente. Así:

126.000,00 x 0,25% (s/IBI) = 315,00 euros

**Total incremento gasto Capítulo 4 = 315,00 euros**

**TOTAL INCREMENTO GASTO CORRIENTE (capítulos 1, 2, 3 y 4) = 40.388,28 euros**

### 2.3.3- Estructura de los ingresos corrientes derivados del desarrollo urbanístico:

Los ingresos pueden ser diferenciados en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital. Además, el desarrollo urbanístico puede ser dividido en dos grandes grupos, lo cual simplifica considerablemente el análisis de los impactos del mismo en la Hacienda Municipal. Por un lado, estaría la fase de urbanización, construcción y venta, que se caracteriza por los denominados “ingresos puntuales”. Por otro lado, estaría la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas, la cual se caracteriza por los denominados “ingresos permanentes”.

Entre los ingresos puntuales cobran especial relevancia el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), la tasa por licencia de obras o de primera ocupación, los permisos ambientales, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas, etcétera. Los principales ingresos puntuales derivados por el desarrollo urbanístico serían los siguientes:

- Impuesto sobre obras y construcciones (ICIO). La *Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras* actualmente vigente en el municipio de Oiartzun establece que se aplicará el 5,00% al presupuesto de ejecución material (PEM) correspondiente. Por tanto, en base al Estudio de viabilidad económico-financiera de este Plan Especial, el ingreso puntual por este concepto puede ascender a:

- Urbanización:  $2.604.259,40 \text{ €} / 1,19 = 2.188.453,28 \text{ €}$
- Edificación:  $421,6 \text{ €/m}^2 \times 7.000 \text{ m}^2 = 2.951.200,00 \text{ €}$
- Total (PEM) =  $5.139.653,28 \text{ €}$

$$\text{ICIO} = 5.139.653,28 \text{ €} \times 5\% = 256.982,66 \text{ €}$$

- Tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas:

- Licencia de obra mayor para presupuestos superiores a 30.000 euros: 556,90 €
- Licencia de primera ocupación: 5% s/I.C.I.O. = 12.691,18 €
- Programa de actuación urbanizadora: 4.740,82 €
- Proyecto de urbanización: 946,83 €
- Reparcelación: 4.740,82 €
- Licencia de actividad: 50% s/I.A.E. = 8.621,58 €
- Acometida y conexión a la red municipal: 3.645,32 €
- Actualización cartografía: 1.832,87 €

Total por prestación de servicios públicos = 37.776,32 €

- Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. El Estudio de Viabilidad Económico-financiera de este Plan Especial fija el valor de la cesión gratuita de la unidad de ejecución en:

Participación plusvalías: 985.912,85 €

Por tanto, los **ingresos puntuales** derivados de las propuestas del desarrollo urbanístico ascenderán a la cantidad de **1.280.671,83 euros**.

Sin embargo, la Ley 2/2006 establece en su artículo 27 que *“la cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo”* y que *“no obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho del pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo”*.

Por lo tanto, el ingreso puntual generado por las propuestas del desarrollo urbanístico propuesto que puede ser destinado a las inversiones derivadas de dichas propuestas y atribuibles al Ayuntamiento, considerando la cesión gratuita de la parcela b.2, asciende a la cantidad de **294.758,98 euros**, que viene a sumarse a la propia capacidad inversora de la Hacienda Municipal, suficientemente demostrada ya.

No obstante, los ingresos puntuales no deberían financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que su carácter puntual implica que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros, mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Por su parte, el desarrollo urbanístico previsto aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

Los ingresos permanentes más relevantes derivados del desarrollo urbanístico son el Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, tasas y precios por prestación de servicios municipales, etcétera.

Por tanto, analizaremos específicamente los ingresos permanentes que se derivan de las propuestas del desarrollo urbanístico propuesto, y que se destinarán a financiar los gastos de funcionamiento generados por aquellas, mientras los ingresos puntuales serán objeto de tratamiento diferenciado, ya que vendrán a incrementar la capacidad de inversión del Ayuntamiento para la ejecución de las propuestas del planeamiento urbanístico.

La variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado en el conjunto del municipio o en su área urbana. Por lo tanto:

- Capítulo 1. Impuestos directos: A los solos efectos de este estudio, incluye los impuestos de naturaleza urbana y el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, así como el impuesto sobre actividades empresariales. Por tanto:

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): la ordenanza municipal establece una carga-tipo del 0,5419% sobre el valor catastral de las construcciones de carácter industrial y/o terciario. En este momento es imposible conocer este dato, si bien adoptaremos un valor catastral orientativo por analogía con edificaciones existentes en el municipio de Oiartzun para el cálculo de este apartado. Así, calculamos que el valor catastral aproximado de los aprovechamientos ordenados en el ámbito de este Plan Especial puede ascender a la cantidad de 1.230.249,60 euros, y por tanto:

Impuesto de Bienes Inmuebles:  $1.230.249,60 \times 0,5419\% = 6.666,72 \text{ €}$

*\* Ya se ha establecido que este ingreso supone un incremento aproximado del 0,25% respecto de los ingresos totales actuales por este mismo concepto, que ascienden a 2.695.000 euros.*

- Impuesto de actividades económicas (IAE): la ordenanza municipal establece un coeficiente único del 2,2 de incremento de las cuotas mínimas fijadas por la Norma Foral; además, establece un índice de situación de 1,8 para las actividades localizadas en el polígono Lintzirin, entre otros. Así:

Impuesto de actividades económicas:  $4.354,33 \times 2,2 \times 1,8 = 17.243,15 \text{ €}$

- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica: la ordenanza municipal establece distintas cargas-tipo en función de las características y de la potencia fiscal del vehículo objeto de este impuesto.

En cualquier caso, sin más datos que adoptar, aplicaremos una carga-tipo media de 287,98 euros por vehículo, y una previsión de 6 vehículos asociados a los aprovechamientos. Así:

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica:  $287,98 \times 6 = 1.727,88 \text{ €}$

**Total incremento ingresos Capítulo 1 = 25.637,75 €**

- Capítulo 2. Impuestos indirectos: incluye las tasas por licencias urbanísticas, etc., por lo que no se considerará en este apartado por tratarse de ingresos puntuales.
- Capítulo 3. Tasas y otros ingresos: a los solos efectos de este estudio, incluye las tasas sobre recogida domiciliaria de residuos urbanos y sobre suministro de agua, así como las cantidades satisfechas por las compañías suministradoras de servicios (electricidad, gas, etc.), de tal forma que:

Ingresos atribuibles al conjunto de la superficie construida =  $7.000 \text{ m}^2(\text{t})$ :

Capítulo 2:  $3.110.660,00 \text{ euros} \times 0,25\% \text{ (s/IBI)} = 7.776,65 \text{ €}$

**Total incremento ingresos Capítulo 3 = 7.776,65 €**

- Capítulo 4. Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones públicas, bien sea por la participación en tributos o bien por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

No se prevé variación alguna en este apartado ya que el desarrollo urbano previsto no generará modificaciones directas en el número de residentes del municipio, aunque el incremento de la actividad económica pueda generar un incremento del censo municipal, ya sea de forma indirecta.

- Capítulo 5. Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal, como concesiones administrativas, beneficio de empresas públicas, intereses en cuentas, etc. La parcela b.2, objeto de cesión en principio al Ayuntamiento de Oiartzun y prevista para albergar usos terciarios, podría ser perfectamente objeto de concesión administrativa, generando un canon anual que estableceremos, de forma prudente, en 18.000 euros. Así:

**Total incremento ingresos Capítulo 5 = 18.000,00 €**

**TOTAL INCREMENTO INGRESO CORRIENTE (capítulos 1, 2, 3, 4 y 5) = 51.414,40 €**

## 2.4. CONCLUSIONES.

De lo anteriormente expuesto en la presente Memoria de Sostenibilidad Económica se desprende que las propuestas del desarrollo urbanístico proyectado son absolutamente sostenibles en el tiempo para el Ayuntamiento de Oiartzun, debido a las siguientes conclusiones:

1. Las inversiones necesarias para la ejecución de las infraestructuras proyectadas y atribuibles al propio Ayuntamiento son perfectamente asumibles por la capacidad de inversión de la Hacienda Municipal.

A ello cabría añadir los ingresos puntuales generados por el desarrollo urbanístico (294.758,98 euros) e incluso la financiación externa, sea ésta debida a subvenciones de otras administraciones o a la capacidad de endeudamiento del propio Ayuntamiento.

Además, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística generará un incremento patrimonial de 985.912,85 euros a favor del Ayuntamiento, ya sea en parcela edificable o, en su defecto, mediante el sustitutorio abono en metálico, que si bien según la Ley 2/2006 deben destinarse al patrimonio público de suelo, tiene indudables efectos positivos sobre las finanzas municipales.

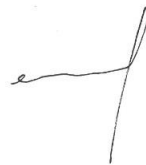
2. Los ingresos corrientes permanentes generados por el desarrollo urbanístico propuesto (51.414,40 euros) son suficientes para financiar los gastos corrientes de funcionamiento de los servicios municipales y el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos derivados del mismo (40.388,28 euros), generando un saldo positivo a favor del Ayuntamiento de Oiartzun.

Oiartzunen, 2022ko urrian,

Arkitekto arduradunak:



Hektor Espin Larreta



Eñaut Muñoa Artola

## DOCUMENTO Nº 5. PLANOS.

### INDICE:

#### 1. INFORMACION GENERAL

1.1	Localización del Ambito de Ordenación	1/5.000
1.2	Topográfico. Delimitación del Ámbito de Ordenación. Parcelario actual	1/500

#### 2. REGIMEN URBANISTICO VIGENTE

2.1	Zonificación Global (P.G.O.U. Marzo 2015)	1/500
2.2	Zonificación Pormenorizada (P.G.O.U. Marzo 2015)	1/500
2.3	Condicionantes superpuestos (P.G.O.U. Marzo 2015)	1/500
2.4	Dominio y usos del suelo (Estudio de Detalle. Enero 2012)	1/500
2.5	Secciones generales de la ordenación	1/500
2.6	Plano superpuesto (Est. informativo complementario red ferroviaria. 06/2020)	1/500
2.7	Redes viarias y de infraestructuras existentes	1/500

#### 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.1	Zonificación global resultante	1/500
3.2	Zonificación pormenorizada	1/500
3.3	Delimitación de la Actuación Integrada	1/500
3.4	Dominio y usos del suelo	1/500
3.5	Definición geométrica. Alineaciones y rasantes	1/500
3.6	Definición geométrica. Secciones generales de la ordenación	1/500
3.7	Definición geométrica. Planta y perfiles longitudinales del trazado viario	1/500
3.8	Parcelario resultante	1/500
3.9	Avance de infraestructuras urbanas propuestas	1/500
3.10	Ordenación general (no vinculante)	1/500