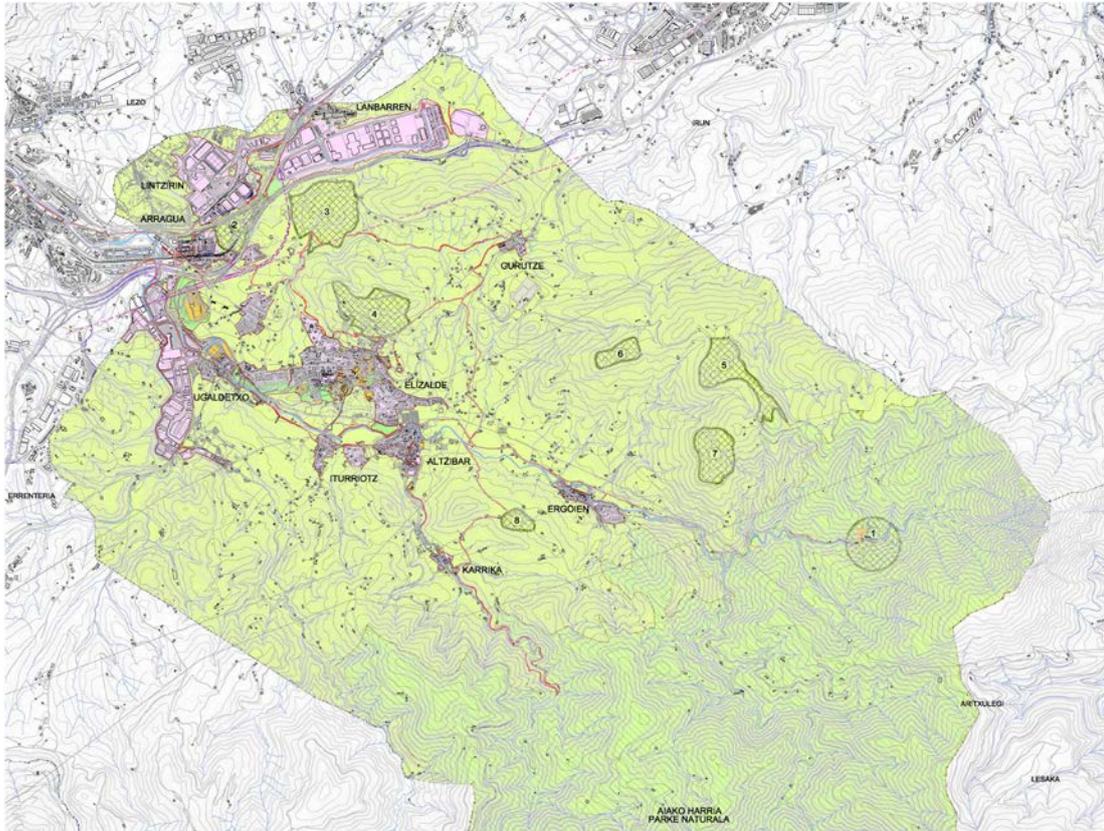




OIARTZUNGO
UDALA



OIARTZUNGO
HIRI ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
OIARTZUN



MARZO 2015ko MARTXOA

DOCUMENTO 8 DOKUMENTUA

LABURPEN BETEARAZLEA
RESUMEN EJECUTIVO

INDICE GENERAL DEL CONTENIDO DOCUMENTAL Y PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OIARTZUN.

- DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
- DOCUMENTO Nº 2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.
- DOCUMENTO Nº 3. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
- DOCUMENTO Nº 4 NORMATIVA URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 6 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. DOCUMENTO
- DOCUMENTO Nº 7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO Nº 8 RESUMEN EJECUTIVO.**

DOCUMENTO 8.-RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

- 8.1. INTRODUCCIÓN.
- 8.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.
 - 8.2.1. Objetivos del Plan General.
 - 8.2.2. Criterios de Ordenación del Plan General.
- 8.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
 - 8.3.1. Estructura Orgánica del Territorio. Modelo General de Ocupación Territorial.
- 8.4. ÁMBITOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN.
- 8.5. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN.
 - 8.5.1. Arragua.
 - A.I.U.ARR-1.
 - A.I.U.ARR-1A.
 - A.I.U.ARR-1B.
 - RESTO ARRAGUA.
 - 8.5.2. Ugaldetxo.
 - A.I.U. UGA-1A.
 - RESTO UGALDET XO.
 - 8.5.3. Elizalde.
 - A.I.U. ELI-6A.
 - RESTO ELIZALDE.
 - 8.5.4. Iturriotz.
 - 8.5.5. Altzibar.
 - 8.5.6. Ergoien.
 - 8.5.7. Karrika.
 - 8.5.8. Gurutze.
 - 8.5.9. Actividades Económicas.
 - 8.5.9.1 Lanbarren.
 - A.I.U. LAN-1A.
 - A.I.U. LAN-1B.
 - A.I.U. LAN-5.
 - 8.5.9.2. Lintzirin.
 - 8.5.9.3. Arragua.
 - 8.5.9.4. Ugaldetxo.

8.1 .- INTRODUCCIÓN.

Se redacta el documento presente titulado como Resumen Ejecutivo, en cumplimiento del artículo "32.a" del Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes que establece que en los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere la vigente con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.

8.2 .- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL PLAN GENERAL.

8.2.1.-OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

Los principales objetivos que se pretende conseguir con el Plan General de Oiartzun, se definen a partir de una definición del Modelo Territorial de Ordenación.

Desde los criterios de sostenibilidad presentados en el Documento "1. Memoria Informativa y Justificativa", se fundamenta en 10 ejes fundamentales:

1. Toma en consideración del medio físico como soporte fundamental de las propuestas en la ordenación del territorio.
2. Elección del modelo territorial con una visión urbana de un escenario a largo plazo (horizonte 25 años) de manera que las decisiones presentes (horizonte 10 años) no hipotequen desarrollos de necesidades futuras, en base al elemental criterio de sostenibilidad.
3. Propuesta de un modelo, para el asentamiento del potencial crecimiento del municipio, sobre la base de los núcleos consolidados a través del propio desarrollo histórico de Oiartzun. La concentración frente a la dispersión, entendiendo el suelo como recurso escaso.
4. Potenciación de la centralidad del municipio en Elizalde con respecto a los núcleos periféricos en función de la capacidad de carga de cada ámbito del territorio y a través de una planificación a favor del medio ambiente, en base al "continuo" urbano.
5. Vertebración y cohesión interior del modelo definido, con actuaciones sencillas pero necesarias en la red viaria, paseos peatonales y bidegorris, garantizando espacios para la realización de un transporte público de conexión de los diferentes ámbitos del modelo.
6. Vertebración y cohesión interior del modelo definido, propiciando una continuidad ecológica, naturalística y rural entre las diferentes áreas, protegiendo zonas de fragilidad ecológica en el entorno de los centros urbanos y creando nuevas áreas naturales para usos recreativos en el entorno de los núcleos consolidados.
7. Ampliación y reubicación de equipamientos que resuelvan los déficits actuales, tanto a niveles generales, como de demandas locales de cada núcleo.
8. Propuestas emblemáticas de intervención con capacidad transformadora de la imagen urbana y con la finalidad de contribuir a la mejora de la calidad de vida y a la regeneración de la actividad económica.

9. Apuesta por el empleo de energías renovables, para el suministro de los núcleos desde una gestión integral de control público.
10. Profundización y tratamiento especial del suelo no urbanizable en las diferentes categorías con la puesta en valor, tanto de los valores a proteger y conservar, como de potenciar la atención al sector primario.

8.2.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Para el logro de los objetivos anteriormente enumerados se enuncian a continuación los principales criterios de ordenación que presiden la elaboración del documento del Plan General de OIartzun:

- o Crecimiento concentrado.
- o La concentración frente a la dispersión.

Se plantea, en general, la adopción de soluciones concentradas de crecimiento urbanístico con la finalidad de favorecer la racionalización del consumo territorial, la potenciación de la red de transporte público, la atenuación de los impactos ambientales, y la minoración de los costes de implantación y posterior mantenimiento de la infraestructura urbana.

Se favorecen, así mismo, con este modelo, formatos de mayor cohesión social, con mayor proximidad a los núcleos primarios de servicios y menores exigencias de desplazamiento de la población.

Esta tipología, se plantea sobre todo para la configuración de los nuevos desarrollos residenciales y sus correspondientes complementos de equipamiento colectivo primario.

- o Suelo residencial con mayor reequilibrio territorial jerarquizado

Se plantea, además, la adopción para el desarrollo del nuevo suelo residencial previsto en el PGOU de unos ratios de, media-alta densidad, en atención a las buenas características topográficas de los suelos seleccionados y al tamaño medio relativamente reducido, (80 m²(t)), de la nueva oferta de viviendas proyectada, constituida en buena medida por promociones de vivienda pública y tasada dirigida a satisfacer la demanda de las capas jóvenes, y necesitadas de la población, potenciando la centralidad del municipio en Elizalde, con respecto a los núcleos periféricos en función de la capacidad de carga de cada ámbito del territorio.

- o Las nuevas intervenciones de desarrollo planteadas deberán ser generadoras de nueva infraestructura urbana

Todas las intervenciones de nuevo desarrollo urbanístico planteadas conllevan, además de la generación de su propio soporte infraestructural, la aportación de elementos urbanísticos de interés general que contribuyan a la reorganización de la estructura urbana general del valle, en clave de visión prospectiva tras la redefinición del Modelo Territorial.

En unos casos se tratará de la aportación de nuevos elementos viarios y/o espacios dotacionales y en otros la resolución de problemáticas subyacentes, de inundabilidad,

del traslado de implantaciones urbanísticas inadecuadas o de rehabilitación de núcleos urbanos infradotados.

- o Las nuevas intervenciones de desarrollo planteadas deberán realizarse a través de una planificación a favor del medio ambiente.

En resumen, para recoger estos planteamientos, un planeamiento más sostenible debería basarse en los siguientes criterios:

Analizar las características del territorio próximo en el que la ciudad se asienta, desde el punto de vista del paisaje y desde la lógica del sistema ecológico que constituye.

Proteger y reservar las zonas de mayor valor ecológico o de mayor fragilidad en el entorno de los centros urbanos o en la zona objeto de planeamiento.

Crear áreas naturales para usos recreativos en el entorno de las ciudades estudiando su potencial de uso por parte de los diversos grupos de ciudadanos, con necesidades diversas. Proponer formas de accesibilidad no contaminantes a estas zonas recreativas.

Propiciar la continuidad ecológica entre dichas áreas, para evitar los fenómenos de aislamiento, mediante la creación de corredores, cuñas o anillos verdes.

Proteger las zonas naturales valiosas en el interior de la ciudad, con intervenciones que mantengan su riqueza y diversidad biológica, como regeneración natural de ríos, protección de bosques urbanos o zonas arboladas...

Crear áreas arboladas o bosques que recuperen capital natural perdido.

Proponer un sistema coherente de espacios verdes abiertos que incluya intervenciones a todas las escalas, desde los parques de bolsillo a pie de casa hasta los grandes anillos o parques regionales, facilitando la accesibilidad a pie, en bicicleta u otros modos no motorizados de personas y animales. En todos estos espacios, basar el diseño en los elementos de vegetación y agua existentes y en la utilización de vegetación autóctona en las partes de nueva creación.

Definir los límites de la periferia de la zona urbana, tanto en sus aspectos perceptivos, como de uso.

Estudiar la recuperación de zonas interiores al entorno construido, intentando evitar el crecimiento y la expansión urbana.

Propiciar zonas urbanas compactas y variadas, con una densidad media y una buena mezcla de usos.

En resumen, evitar en lo posible el consumo suplementario de suelo para usos urbanísticos. El suelo es un recurso escaso a escala territorial, especialmente el suelo de alto valor ecológico y el soporte de territorios de alta biodiversidad.

Por ello, se acuña el término de ciudad jardín de media y alta densidad, (en función del asentamiento polinuclear) en la que la escala urbana de lo total se resuelve a través de la nueva ordenación residencial ligada a los nuevos espacios verdes derivados de los sistemas locales y generales de zonas verdes que no pierden la perspectiva del Modelo Territorial Global.

8.3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

8.3.1. ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL TERRITORIO. MODELO GENERAL DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.

Este Plan General respeta básicamente la estructura básica general del municipio, (Ver plano nº "E.1. Estructura General y Orgánica del Territorio"), constituida por la presencia de los ocho núcleos urbanos tradicionales, Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien y Karrika, y las zonas de actividad económica de Ugaldetxo, Lintzirin y Lanbarren recientemente desarrolladas en el N.O. del municipio dentro, todo ello, del marco de un extenso término municipal para el que se propone el medio físico, como elemento básico para la ordenación e implantación del Modelo Territorial.

Dentro de este marco referencial el modelo general de ocupación territorial planteado en este Plan General se fundamenta en la jerarquización del modelo de asentamientos residenciales de modo que Elizalde siga manteniendo la "capitalidad", del continuo elíptico formado con Ugaldetxo, Iturriotz y Altzibar. Se posibilita de este modo la progresiva configuración de un nuevo y gran espacio verde central, así como un elemento estructurador de la organización urbanística del municipio, a la vez que un gran corredor natural, de alto valor agropecuario, jalonado, en torno al río Oiartzun, por parques y nuevos ámbitos de movilidad que conectan a los principales núcleos urbanos.

Las intervenciones residenciales más significativas que se plantean son: Elizalde (ELI-6A), con 200 viviendas nuevas; Arragua, con 478 nuevas viviendas; Ugaldetxo (UGA-1A), con 203 nuevas viviendas; Altzibar con 130¹ nuevas viviendas en el conjunto del barrio sin contar las actualmente en ejecución, manteniéndose en el resto de los núcleos urbanos un perfil más bajo de desarrollo urbanístico residencial.

Complementariamente, se produce la consolidación de los actuales campos de fútbol en Ugaldetxo, descalificando el ámbito previsto en el suelo no urbanizable de la vega del río Oiartzun, frente a Iturriotz.

El modelo tiende, por tanto, al progresivo reparto jerarquizado de la trama urbana de Oiartzun sobre el conjunto del ámbito central del valle, complementando el actual desarrollo urbanístico de Oiartzun con una nueva redistribución para Elizalde, Arragua, Ugaldetxo y Altzibar. Se crea, por tanto, una malla polinuclear jerarquizada y estructurada por un nítido circuito viario de accesibilidad básica y transporte público, con una red interna de itinerarios peatonales y para bicicletas, y con un potente bloque central de parques, zonas verdes y equipamientos dotacionales en torno al río Oiartzun.

Partiendo de la centralidad actual de Elizalde, por ubicación, tamaño y dotaciones, respecto al resto de núcleos, el modelo que propone este Plan General, es la indicación de los parámetros históricos, culturales y desarrollo urbanístico seguidos en Oiartzun, en análisis transversal con otros factores identificativos como los de medioambiente, movilidad y sostenibilidad.

¹ No se incluyen las 62 viviendas previstas para ALT-1 en las NN.SS. de 2007, que no se realizaron en su momento. El ámbito de ALT-1 en este PGOU de Oiartzun no cuenta con aprobación definitiva por imperativo del informe desfavorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión 1/ 2015.

En el afianzamiento de este modelo, se estudiaron en el Avance 4 alternativas valoradas en sus diferentes aspectos urbanísticos y medioambientales, decantándose como la más valorada la que provenía del modelo debatido en el año 2009.

No se contemplan, salvo alguna excepción, en el Plan General nuevos crecimientos del suelo para actividades económicas, dadas las grandes superficies pendientes de ocupar en Lanbarren y Lintzirin y la gran cantidad de pabellones vacíos existentes en Ugaldetxo y Lintzirin, centrándose el documento en la planificación y ordenación del suelo necesario para resolver el traslado de una serie de implantaciones industriales dispersas a lo largo del valle (Cadardo, Inviker...), manteniendo el aprovechamiento actual y ordenando a favor del medio ambiente los ámbitos pendientes de Zerradi, Lintzirin y Lanbarrengaina.

Con este escenario sustancial se establece, en principio, el horizonte temporal de los próximos 10 años para el dimensionamiento de las propuestas de la Revisión Parcial.

En síntesis, las operaciones de escala general más significativas que se plantean en la propuesta del Plan General son las siguientes:

- Nuevos desarrollos residenciales en Elizalde, Arragua, Ugaldetxo, Altzibar y Ergoien, acompañados de importantes intervenciones de regeneración urbanística viaria, reordenación infraestructural, mejora ambiental y equipamiento dotacional.
- Consolidación de las instalaciones deportivas municipales de Ugaldetxo.
- Desdoblamiento y potenciación del bidegorri en sus conexiones a los barrios periféricos (Gurutze, Karrika) y polígonos industriales así como una mejora de la red viaria local que vertebrará de mejor manera el municipio (Gurutze- Altzibar- Karrika...).
- Traslado del conjunto de las implantaciones industriales dispersas en el valle de Oiartzun a las nuevas zonas de Lanbarrengaina y Lintzirin, así como una recualificación y regeneración espacial y urbana de los polígonos consolidados de Ugaldetxo y Lintzirin.
- Actuaciones emblemáticas en las travesías urbanas de Elizalde, Altzibar y Ergoien que faciliten la ordenación que se propone en el Plan General y posibilite una mejora sustancial en la convivencia del barrio.
- Consideración general y transversal de sostenibilidad económica en todas y cada una de las actuaciones que se proponen en el escenario del Plan.

8.4. ÁMBITOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN.

En el Plan General de Oiartzun establece dos esferas de actuación, al amparo del artículo 136 y siguientes de la ley 2/2006, integradas y de dotación. Se encuentran de manera pormenorizada reflejadas principalmente en los planos "X.1" y "X.2" del Documento "3.Planos" y en el Documento "4.1. Normativa Particular".

En este documento de memoria resumida se reflejan, por su importancia algunos de los ámbitos considerados más importantes y que tienen reflejo según los barrios y polígonos considerados a continuación.

8.5. CRITERIOS ESPECÍFICOS DE ORDENACIÓN.

8.5.1.- ARRAGUA.

A.I.U. ARR-1. Dispone de la totalidad del Planeamiento de Desarrollo realizado, tramitado y aprobado.

En Arragua se plantea una importante operación integrada, junto al barrio existente, de crecimiento residencial y dotacional. Dada la recuperación urbana del actual Centro Urbano, la ampliación en claves de ordenación del borde de la trama generando nuevos espacios urbanos, plazas y parques que palien el déficit actual, parece justificación necesaria de intervención urbanística.

En este momento el barrio de Arragua cuenta con la modernización de la Estación de Euskotren, así como la sustitución de la antigua estructura de terraplenados por una nueva estructura aporticada que ha permeabilizado Arragua Norte con Arragua Sur, eliminando el anterior efecto de barrera urbana.

En su conjunto, el dimensionamiento global del conjunto de las operaciones se cifra en torno a 478 nuevas viviendas (212 de VPO, 90 de precio tasado y 176 viviendas libres) en desarrollo residencial con tipología densificada, idónea para acoger un importante programa de vivienda protegida.

A.I.U. ARR-1A. ARRAGUA (Suelo Urbano No Consolidado)

En síntesis, una vez reurbanizada la zona residencial existente, la propuesta urbanística consiste en la reordenación integral del barrio de Arragua Norte, construyendo 110 nuevas viviendas libres como remate del borde Norte, en tipología de edificación abierta en altura (PB + 7+ BC) y con dotación de aparcamientos públicos en sótano, zonas verdes y espacios deportivos.

A.I.U. ARR-1B. ARRAGUA (Suelo Urbanizable)

Se trata de la ordenación del nuevo ensanche de Arragua hacia el Este, con 368 viviendas (212 VPO, 90 tasadas y 60 viviendas libres), eliminando las instalaciones industriales existentes (objetivo ya realizado), una vez realizada la permeabilización de la barrera ferroviaria de Euskotren y la reforma de la Estación, y promoviendo, la creación de un ámbito para sistemas generales y locales de zonas verdes en la ladera de Larzabalzar y una plaza pública, junto al bosque existente en Arragua Norte, donde se asienten diferentes dotaciones que complementa en ordenación conjunta las programadas en ARR 1A.

RESTO DE ARRAGUA.

Al igual que en el planeamiento anterior, se plantea una nueva vivienda en ARR-5A.

8.5.2.- UGALDETXO.

Se plantea una propuesta de ordenación basada en la modificación puntual de las NN.SS. en UGA 1C Atamix y en la ordenación pormenorizada del Plan Especial de Ordenación Urbana para el Área de UGA 1A y Estudio de Detalle para UGA 1D "Parada". Se propone un crecimiento de 264 nuevas viviendas de las que 142 son libres y 122 protegidas.

A.I.U. UGA 1A.

En Ugaldetxo (UGA-1A) se plantea una estrategia de crecimiento residencial e intensa transformación infraestructural, proponiendo para ello, el desvío perimetral de la travesía de la carretera GI-3631, la recuperación urbana del entorno del "cruce de Ugaldetxo" como centro histórico del barrio y la creación de un área de nuevo desarrollo residencial con tipología densificada, idónea para acoger importantes programas de vivienda protegida.

La operación se fundamenta en que dicha ordenación se sitúa en el borde de la trama urbana existente, en suelo urbano no consolidado, mientras que se consolida el campo de fútbol de hierba natural reduciéndose el campo de hierba artificial, liberando estos terrenos para el desarrollo de la operación residencial de Ugaldetxo Norte.

En su conjunto, el dimensionamiento de la operación Ugaldetxo (UGA-1A) se cifra en torno a 203 nuevas viviendas (60 de VPO, 62 tasadas y 81 viviendas libres). Se propone una tipología de edificación abierta en altura (del orden de B+5+BC), en la zona llana, acompañada de intervenciones más ligeras en las zonas de ladera.

Como criterio básico de la operación se propone la recuperación integral del cauce del río Oiartzun a lo largo de más de 400 metros de su curso, creando el inicio de la recuperación del gran parque fluvial del río Oiartzun que posibilite el correcto drenaje del río y permita una mejora notable del tratamiento naturalístico de sus márgenes.

El nuevo trazado de la travesía GI-3631 se realiza al Oeste, hacia la ladera, a la altura de las antiguas escuelas. Como acción complementaria se plantea un nuevo puente de Ugaldetxo, tanto en su anchura de tablero como en su sección de desagüe, y en la eliminación del relleno existente aguas arriba que invade el cauce alto natural del río, así como la recuperación ambiental de las riberas del río a ambos lados del nuevo puente.

RESTO UGALDETXO

Se plantean diferentes operaciones como en UGA 1B (6 viviendas libres), UGA 1C (35 viviendas libres), UGA 1D (10 viviendas libres), UGA-1E (2 viviendas nuevas por levante) y UGA 2A (8 viviendas Tasadas) para completar la trama urbana y corregir dotaciones de espacios y zonas verdes junto al río.

8.5.3. ELIZALDE.

Se plantea una propuesta de Ordenación basada en parte en el modelo debatido en 2009 (ELI 6A), donde solo se ha desarrollado ELI 6C "Sarastiberri" (actualmente en ejecución), y en una nueva ordenación de la zona norte desde Mosa hasta Urkabe. Se propone un crecimiento en torno a 244 nuevas viviendas de las que 79 son libres y 165 protegidas.

A.I.U. ELI 6A.

El Plan General establece el papel asignado a Elizalde en el Modelo Territorial de Ordenación: potenciación de la centralidad del municipio con respecto a los núcleos periféricos, en función de la capacidad de carga de cada ámbito del territorio y a través de una planificación a favor del medio ambiente, en base al "continuo" y compactación urbana.

Este Plan General propone como suelo no urbanizable a la falda de Learre con criterios de su futura y progresiva integración al parque rural de Learre.

La propuesta de potencialización del ámbito pasa por la ordenación en un nuevo (ELI-6) suelo urbanizable que continuando y conectando la actual trama de la red viaria y respetando los bosquetes y arbolado existentes, posibiliten y resuelvan los accesos y aparcamientos a los centros escolares a través de una ordenación que concentre las parcelas dotacionales junto a los equipamientos existentes, y concentren la edificación programada junto a la vivienda existente (Mendibil) al Norte del ámbito creando un gran parque frente al cementerio, que recuperará al catálogo de interés arquitectónico la obra de Luís Peña Ganchequi "Monumento a los Gudaris". De esa manera, se da forma a la idea de crear "ciudad-jardín" de media-alta densidad en Oiartzun.

El dimensionamiento global del ámbito de la operación se cifra en torno a las 200 viviendas nuevas, de las cuales 110 viviendas son de V.P.O., 40 viviendas son tasadas y 50 viviendas son libres.

Con la promoción residencial se prevé la obtención de suelos para dotaciones públicas de sistemas generales y locales (biblioteca, ambulatorio, mercado ...) una vez realizados y ejecutados tanto el tanatorio y la guardería.

RESTO ELIZALDE.

Se plantean diferentes operaciones como ELI 1B (8 viviendas), ELI 1C (2 viviendas), ELI 3C (8 viviendas), ELI 3D (1 vivienda), ELI-3E (1 vivienda), ELI 3F (2 viviendas), ELI 3G (4 viviendas), ELI 3H (2 viviendas), ELI 3I (15 viviendas) todas ellas tasadas y ELI-5A (1 vivienda). Todas ellas, excepto ELI 3D, ELI 3E, ELI 3F y ELI-5A, corresponden al ámbito norte a la denominada variante de Elizalde. Se propone un equipamiento asistencial privado (ELI-1H) y una reordenación viaria a modo de travesía que solucione y de coherencia a una parte de Elizalde, desatendida en los planeamientos anteriores. De la misma manera en la propia parcela de Urkabebaita se procede a una mixtura de usos diferenciando ELI 3A (Terciario) y ELI 3I (residencial), eliminando el actual acceso desde la GI 2134, para dar continuidad a la acera proporcionando el acceso desde la zona trasera.

8.5.4. ITURRIOTZ.

Se propone desde la ordenación del planeamiento anterior, completar la falta de ejecución actual y posibilitar una pequeña ampliación del mismo al Noreste del barrio.

Se proponen 44 viviendas nuevas, 12 de ellas de VPO.

Con un planeamiento recientemente ejecutado y los objetivos urbanísticos básicos conseguidos (peatonalización de Ozentzio Kalea, rotonda de acceso, nuevo frontón cubierto, nuevo vial estructurante en el barrio, etc.) solo quedan por resolver pequeñas actuaciones como ITU-2A (16 viviendas), ITU-2B (14 viviendas) e ITU-3A (2 viviendas).

Se aporta en la ordenación inicial un ámbito nuevo (ITU-2C) con 12 viviendas que proporcionará básicamente, un parque junto a la regata existente al este del ámbito, que como espacio libre actuará como colchón amortiguador de la separación edificatoria entre los diferentes núcleos de población de Oiartzun que logren de esa manera mantener su propia identidad individualizada en el contexto municipal en el contexto municipal.

8.5.5. ALTZIBAR.

El anterior planeamiento otorgaba a Altzibar un importante crecimiento en cuanto a la cuantificación del número de viviendas se refiere parte de ellas necesarias para costear la variante planteada. De dicha ordenación se encuentran ejecutándose 132 viviendas en ALT 4 Olalde todas ellas protegidas. El resto de la estructura responde a ordenar 130² nuevas viviendas principalmente en torno a dos áreas, una vez desistida la opción de la variante:

En ALT 3, se ordenan 56 viviendas (12 viviendas de V.P.O., 12 tasadas y 32 viviendas libres) con el objetivo de transformar el pasado industrial del ámbito, crear una rotonda, para ordenación del tráfico y conexión de redes viarias locales y la recuperación de la margen izquierda del río.

En ALT 6, se ordenan 42 viviendas (18 de ellas protegidas) con la intención también de posibilitar una rotonda para ordenación de tráfico y conexión de redes viarias locales y posibilitar la transformación en travesía urbana, la actual carretera a Artikutza, para que facilite el tránsito peatonal y la calidad de vía entre Altzibar Norte y Sur.

En el resto de Altzibar, se plantean diferentes operaciones como ALT-2B (9 viviendas), ALT-2C (3 viviendas), ALT-2D (12 viviendas) y ALT-2F (8 viviendas), todas ellas libres.

² Véase la nota de pie de página anterior.

8.5.6. ERGOIEN.

Se consolidan en general, los objetivos del planeamiento anterior, pero con un total ahora de 52 viviendas, 22 libres y 30 protegidas, en base a una ordenación alternativa.

Las necesidades y problemas actuales en el barrio, residen básicamente en la falta de alternativa a la carretera a Lesaka a su paso por el barrio y la falta de aparcamientos, así como la escasez dotacional del barrio.

Para ello, básicamente, se proponen las dos actuaciones siguientes:

En ERG-1A, se plantean 12 viviendas tasadas en el extremo Oeste de forma que definan una nueva red viaria local y alternativa por detrás de las actuales dotaciones del pequeño frontón al aire libre, Musika Txokoa y la Sociedad del barrio, con una dotación de aparcamientos al aire libre a modo de aparcamiento disuasorio y espacio público cubierto.

En ERG-1B, se completan 36 nuevas viviendas (9 viviendas de V.P.O, 9 viviendas tasadas y 18 viviendas libres) con el objetivo de conseguir también una nueva red viaria, alternativa a la actual y que continúe (en cruce) con la nueva red viaria de ERG-1A, ordenando a su vez un espacio público central a modo de plaza y un frontón cubierto.

En ERG-1C y ERG-1D, se complementan con dos viviendas libres cada una.

8.5.7. KARRIKA.

Se consolida la estructura general del barrio, una vez ejecutadas la mayor parte de las propuestas del planeamiento anterior.

Se describen dos ámbitos residenciales, con el objetivo principal de conseguir la realización del bidegorri en el ámbito que se ordena y lograr la conexión al sur con el frontón y al Norte con el bidegorri que conectará Karrika con Altzibar, a través de Cadarso, convertido este en equipamiento municipal una vez se materialice el traslado previsto de la actividad de Cadarso a Lanbarren.

Esas dos actuaciones son las siguientes:

En KAR-1A, se propone el cambio de uso del antiguo edificio de "La Angulera", dotando un uso dotacional público en semisótano del orden de 100 m² y posibilitando la ejecución de 2 viviendas. De esa manera se obtendría una parte del bidegorri previsto por la margen izquierda de la regata hasta el límite con KAR-1B.

En KAR-1B, actualmente se encuentran realizándose simultáneamente la urbanización y la edificación de 10 viviendas en régimen de cooperativa en base a la ordenación y aprovechamiento del planeamiento anterior y dejará resuelta la continuidad del bidegorri hasta el puente de salida del barrio hacia Altzibar.

8.5.8. GURUTZE.

Se consolida la estructura actual y la ordenación del planeamiento anterior (17 viviendas libres en total de las que 4 –GUR-1C- disponen de licencia municipal), añadiendo una actuación de dotación de 6 viviendas tasadas, en el ámbito del actual aparcamiento.

En concreto Gurutze mantiene las propuestas ya convenidas de GUR-1A (4 viviendas), GUR-1B (6 viviendas), GUR-1C (4 viviendas actualmente con licencia) y GUR-1D (3 viviendas).

En GUR-1E, sobre suelo de uso y dominio público se propone la posibilidad de realizar un desarrollo residencial de 6 viviendas en régimen tasado.

8.5.9. ACTIVIDADES ECONOMICAS.

8.5.9.1. LANBARREN.

En Lanbarren el Plan General contempla la consolidación de las actuales implantaciones urbanísticas del polígono de Lanbarren, Arrosadia Kanpina y Usategieta (A.I.U. LAN-4) así como la construcción de un nuevo polígono de actividades económicas, como ampliación al de Lanbarren, para la acogida de las industrias que se desplazan del interior del valle de Oartzun (A.I.U. LAN-3) como es el caso de Cadarso entre otros, nuevo polígono que dispone del planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y actualmente en ejecución. Únicamente se plantean dos propuestas de actuación:

A.I.U. LAN-1A. Se propone la consolidación del planeamiento anterior en sus usos y edificabilidades con el objetivo de conseguir, entre otros aspectos, el bidegorri de conexión con Arragua.

A.I.U. LAN-1B. Se propone un ámbito de uso terciario-hotelero, dotándose de la edificabilidad correspondiente, con el objeto de conseguir la conexión de bidegorri con LAN-1A.

Por último en la actual primera manzana, junto a LAN-1A, y con cargo a los propietarios se propone una solución viaria que permita la accesibilidad a la red foral y la funcionalidad de las propias actividades existentes en dicha manzana.

A.I.U. LAN-5. Se trata de una instalación existente, colindante a la zona de actividades económicas de Iturrin del término municipal de Lezo, donde se propone su reordenación en un planeamiento conjunto entre ambos municipios.

8.5.9.2. LINTZIRIN.

Se consolida la ordenación estructural y aprovechamientos urbanísticos establecidos en el planeamiento anterior descartando la intervención estructural en la red viaria de la antigua N1 y optando por soluciones más blandas y sostenibles económicamente.

8.5.9.3. ARRAGUA.

A.I.U. ARR-3A. Al igual que sucede en Iturrin, se trata de reordenar una zona colindante con el término municipal de Erreterria, donde se propone su reordenación en un planeamiento conjunto entre ambos municipios.

8.5.9.4. UGALDETZO.

Se consolida la edificación existente en UGA-4 (Ihurrita Errota), frente al industrialdea, y se propone la reordenación urbanística de UGA-9 (Mamut) con los objetivos de ejecutar las conexiones peatonales y ciclistas entre las zonas industriales de Oiartzun.

Oiartzun, marzo de 2015.

Agustin Errea Oiarzabal Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI Arkitektoak, S.L.

Juan Landa Mendibe
EKAIN, S.A.

Raoul Servet
Araudi S.L.