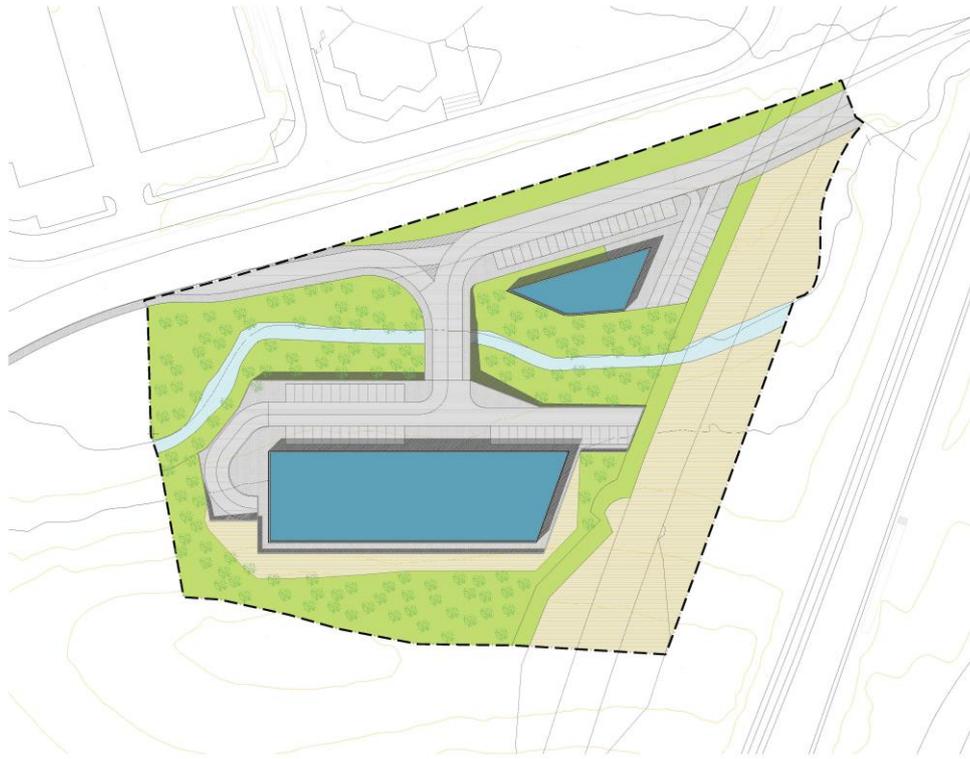


**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU)
DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
A.I.U LIN-8 H.I.A ARKOTZ
DEL MUNICIPIO DE OIARTZUN**



Resumen no técnico de Estudio Ambiental Estratégico

Noviembre 2022

PROMOTOR: VILLA CANDIDA S.L.

REDACTOR:



INDICE

	PÁGINA
1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES	3
2 MARCO Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	4
2.1 MARCO DE LA PLANIFICACIÓN	4
2.2 OBJETIVOS DEL PLAN	4
2.3 ANÁLISIS DE INTERACCIONES CON OTROS PLANES O PROGRAMAS	5
2.4 NORMATIVA AMBIENTAL DE REFERENCIA	7
2.5 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	7
3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS	8
3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL	8
3.2 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	9
3.3 PROYECTOS DE DESARROLLO SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL	9
3.4 ACCIONES DERIVADAS DEL PLAN CON POSIBLE EFECTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE	10
4 ALTERNATIVAS PLANIFICACIÓN	11
5 SÍNTESIS DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES EN EL ÁMBITO AFECTADO POR EL PLAN	13
6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN	15
6.1 AFECCIÓN A RED NATURA 2000 Y/O ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	16
7 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS	17
7.1 CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS	17
7.2 SOLICITUD DE INFORMES A LOS ÓRGANOS COMPETENTES	17
7.3 MEDIDAS PARA LA FASE DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS DE DESARROLLO	17
7.4 MEDIDAS PARA LA FASE DE EJECUCIÓN	17
8 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	19
9 ESTIMACIÓN DEL COSTES DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL	20
10 SÍNTESIS AMBIENTAL	21
10.1 INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN	21
10.2 POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN	22

Planos del Estudio Ambiental Estratégico		
Nº	Título	Escala
Plano 1	Localización	1:2.500
Plano 2	Condicionantes Ambientales	1:1.000
Plano 3	Unidades de Vegetación	1:1.000
Plano 4	Espacios naturales protegidos y lugares de interés	1:25.000
Planos del Plan Especial de Ordenación Urbana		
Nº	Título	
Plano 6	3.01 Propuesta de ordenación. Zonificación global resultante	
Plano 7	3.02 Propuesta de ordenación. Deslindes y usos del suelo	

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, aprobado en marzo de 2015, delimita el ámbito A.I.U. LIN-8 Arkotz y establece su ordenación. Clasifica el ámbito como suelo urbano no consolidado, con una superficie total de 19.548 m², y lo califica como suelo para actividades económicas.

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del ámbito mediante *“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 (BOG 14/06/2012, nº 113)”*.

Sin embargo, la reciente aprobación provisional del *‘Estudio Informativo Complementario de la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco. Tramo: Astigarraga-Oiartzun-Lezo’*¹ obliga a modificar la vigente ordenación pormenorizada del ámbito para su adaptación a las nuevas circunstancias.

En el estudio informativo citado se plantean diversas actuaciones en la red ferroviaria, entre las que se incluye la *‘Nueva Línea de Alta Velocidad Vitoria-Bilbao/San Sebastián-Frontera Francesa’*, cuyo trazado afectaría al ámbito ordenado por el Plan Especial haciendo inviable el desarrollo urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

En este sentido, de acuerdo con la *Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario*, en la que se determina la Zona de Dominio Público de las líneas ferroviarias, se delimita una *‘Banda de reserva de previsible ocupación’* en la que quedaría incluido parte del ámbito, como consecuencia de la modificación del trazado de la línea ferroviaria propuesta en el citado Estudio Informativo Complementario. Este hecho introduce un factor sobrevenido, y obliga a modificar la ordenación del ámbito LIN-8 Arkotz para su adaptación a las nuevas circunstancias descritas.

El presente documento constituye el Resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U. LIN-8 Arkotz, y se incluye con el citado estudio ambiental, de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y el Anexo II del Decreto 211/2012, de 16 de octubre.

El documento urbanístico ha sido redactado el equipo de arquitectos de ASTAZALDI ARK S.L.P. formado por Hektor Espin Larreta y Eñaut Muñoa Artola, y la redacción del Estudio Ambiental Estratégico ha corrido a cargo de los siguientes técnicos de Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.: Tomas Aranburu Calafel (Ingeniero técnico agrícola) e Ibai Alcelay Iglesias (Biólogo)

¹ BOE 22 de junio de 2020

2 MARCO Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

2.1 MARCO DE LA PLANIFICACIÓN

La tramitación y aprobación de los Planes Especiales se encuentra establecida en la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, que establece que la aprobación definitiva de los Planes Especiales, en el caso de ayuntamientos con una población superior a 3.000 habitantes, la realiza el propio Ayuntamiento, por lo que, en el caso que nos ocupa, la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Oiartzun.

El promotor del Plan Especial es Villa Cándida SL.

2.2 OBJETIVOS DEL PLAN

El Plan Especial de Ordenación Urbana del Área de Actuación Urbanística LIN-8 Arkotz, en adelante Plan Especial, tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada del área 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*, así como las determinaciones de los informes de la Agencia Vasca del Agua (URA). Dichos informes 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).
- 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.

De manera complementaria el Plan Especial adopta 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.
2. Atenuar los impactos ambientales del desarrollo proyectado, 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.

Finalmente, el Plan Especial adopta los principios de desarrollo sostenible definidos en el Documento de Alcance, emitido por el órgano ambiental (Medio Ambiente del Gobierno Vasco).

2.3 ANÁLISIS DE INTERACCIONES CON OTROS PLANES O PROGRAMAS

Mediante el Decreto 128/2019, de 30 de julio, se ha aprobado definitivamente la revisión de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), que constituyen el marco de referencia para la documentación y redacción de los demás documentos urbanísticos en la CAPV,.

El Plan Especial plantea el desarrollo de un ámbito de suelo urbano, de acuerdo con los criterios establecidos en las DOT de completar la trama urbana y densificar áreas desocupadas con buenas condiciones de accesibilidad.

El Plan Territorial Parcial de Donostialdea – Bajo Bidasoa, aprobado en 2016, identifica el ámbito como un área con carácter básicamente urbano para el que se apuesta por su cohesión urbana y la mejora de la conectividad del área. El Plan Especial permitirá completar el desarrollo del ámbito, un suelo vacante para actividades económicas, así como la mejora de la conectividad del entorno, mediante la ejecución de una vía peatonal y ciclista que complementará trazados previstos en el entorno.

El ámbito objeto del Plan Especial limita al este con las líneas ferroviarias de Renfe (Línea C1: Irun-Brinkola) y Euskotren (Línea E2: Hendaia-Lasarte Oria) por lo que estaría sometida a las limitaciones establecidas por el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la CAPV. Concretamente, el Plan Especial cumple con el régimen de protección y condiciones de uso y edificación de las zonas inmediatas a la línea férrea, establecidos por el citado PTS.

Asimismo, es de aplicación lo dispuesto por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario que establece para la Red Ferroviaria de Interés General (eje “01 Madrid - Irun/Hendaya”) en el que se incluye la línea ferroviaria que discurre al este de Arkotz. El Plan Especial respeta el límite de edificación establecido por la citada Ley, teniendo en cuenta también las previsiones del nuevo ferroviario previsto en el extremo oriental del ámbito, cuya adaptación justifica la redacción del presente Plan Especial.

De acuerdo con el PTS de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV se establecen los retiros reglamentarios al cauce Lintzirin. Además de la legislación básica sectorial de aplicación (Directiva Marco del Agua 2000/60/CE, Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, Ley Vasca de Aguas 1/2006, etc. a todos los cauces es aplicable la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación

Cantábrico Oriental, así como la Directiva de Inundabilidad 2007/60/CE, el RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, y los planes de gestión del riesgo de inundación.

El Plan Especial define un trazado peatonal y ciclista que discurrirá paralelo a la GI-636 de acuerdo con las disposiciones del PTS de Vías ciclistas de Gipuzkoa, contribuyendo a completar el itinerario ciclista previsto en el entorno, parcialmente ejecutado.

El Plan Especial establece la prohibición expresa de destinar el ámbito al uso de 'gran establecimiento comercial', y es coherente con el PTS de Creación pública de suelo para actividades económicas y equipamientos comerciales.

Atendiendo a las características del ámbito y el desarrollo propuesto, no son de aplicación las determinaciones del PTS Agroforestal, PTS de Zonas húmedas de la CAPV y el PTS de Protección y ordenación del Litoral.

El Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun, aprobado en 2015, consolida los criterios de desarrollo del ámbito establecidos en el Estudio de Detalle aprobado en 2012. El Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta a las determinaciones definidas en el planeamiento general vigente, sin modificar parámetros como la edificabilidad máxima atribuida o las superficies máximas de las parcelas privadas ordenadas.

El Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021 fue aprobado en 2016. En el ámbito no se incluye ningún elemento o espacio incluido en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico. Sin embargo, puesto que el área es atravesada por la regata Lintzirin y coincide con zonas inundables por esta masa de agua, se estará a lo dispuesto en su normativa, en relación con las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable y el resto de la zona inundable. Concretamente, el tramo de la regata que discurre por el ámbito se identifica dentro del área con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) 'Oiartzun' (ES017-GIP-OIA-01), siendo de aplicación en el ámbito las medidas de prevención de inundaciones definidas en el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental aprobado también en 2016.

Adicionalmente, el Plan Especial toma en consideración también las determinaciones de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible 2002-2020, la Estrategia de Cambio Climático 2050 del País Vasco, el IV Programa Marco Ambiental 2020 del País Vasco y el Decreto 90/2014, de 3 de junio sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la CAPV.

Como ya se ha mencionado la elaboración del Plan Especial se justifica en la necesidad de adaptar el planeamiento vigente a 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, aprobado con fecha de 17 de junio de 2020.

De acuerdo con el citado estudio, el trazado de la nueva red ferroviaria en el entorno del ámbito, que se identifica como el nudo de Oiartzun, afectaría al ámbito de Arkotz, ya que, por un lado, el nuevo itinerario proyectado de la línea de alta velocidad discurriría al oeste de las líneas ferroviarias actuales, más próximo al límite del LIN-8 Arkotz, y, por otro lado, se modificarían las vías existentes de la línea San Sebastián-Irun. Así, aunque la vía derecha mantendría el trazado existente, la vía izquierda se separa de la misma, internándose en el propio ámbito de Arkotz. Cumpliendo con los retiros reglamentarios,

se considera que el desarrollo previsto es acorde con las determinaciones de la Ley 38/2015 y los condicionantes derivados del Estudio Informativo citado.

2.4 NORMATIVA AMBIENTAL DE REFERENCIA

En el apartado 2.4 del Estudio Ambiental Estratégico se citan las normas ambientales que se han considerado, entre otras, en la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU LIN-8 Arkotz y de su Estudio Ambiental Estratégico.

2.5 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Los principales objetivos de protección ambiental utilizados en la elaboración del Plan Especial han sido los siguientes:

- Utilización racional del suelo, minimizando el consumo y artificialización del suelo.
- Evitar la segregación y dispersión urbana.
- Reducir el sellado del suelo mediante un uso que mantenga tantas funciones como sea posible.
- Integrar el factor paisaje en la ordenación y reducir el impacto visual de las nuevas edificaciones.
- Favorecer, desde la ordenación urbanística, la mitigación de los impactos ambientales que puedan generar la actividad industrial y/o terciaria que se vaya a ubicar en el ámbito.
- Reducir el impacto sobre los cursos de agua.
- Integrar criterios de sostenibilidad energética en la ordenación y edificación.
- Priorizar la prevención de los daños ambientales frente a su corrección y compensación, mediante la adecuada consideración de los aspectos ambientales en la formulación del Plan.
- Considerar el Plan como una oportunidad de mejora ambiental y no sólo como una fuente de impactos ambientales, incorporando actuaciones de recuperación y mejora ambiental de espacios y elementos degradados dentro del ámbito ordenado.
- Favorecer la reducción de la vulnerabilidad ante riesgos naturales.

Para un mayor detalle de cómo se han utilizado estos objetivos se remite al lector al apartado 2.5 *Objetivos de protección ambiental* del Estudio Ambiental Estratégico.

3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS

A continuación, se resume de forma breve el contenido del documento de aprobación inicial “Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del Área de Actuación Urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. Arkotz del municipio de Oiartzun”, redactado por ASTAZALDI Arkitektura Estudioa S.L.P.

3.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL

Como consecuencia de las circunstancias actuales impuestas tanto por los retiros al trazado de la nueva red ferroviaria y al cauce fluvial, así como a la inundabilidad derivada del mismo, la ordenación prevista por el Plan General resulta inviable, y las alternativas para ordenar la edificabilidad atribuida al ámbito limitada. Así, el Plan Especial objeto de este estudio modifica la ordenación pormenorizada del ámbito de Arkotz, adaptándose a los condicionantes descritos.

el Plan Especial ordena dos parcelas privadas en ambos márgenes del arroyo Lintzirin (también denominado Arkotzerreka²) que albergarán las nuevas edificaciones destinadas a actividades económicas y terciarias, y los usos auxiliares a las mismas.

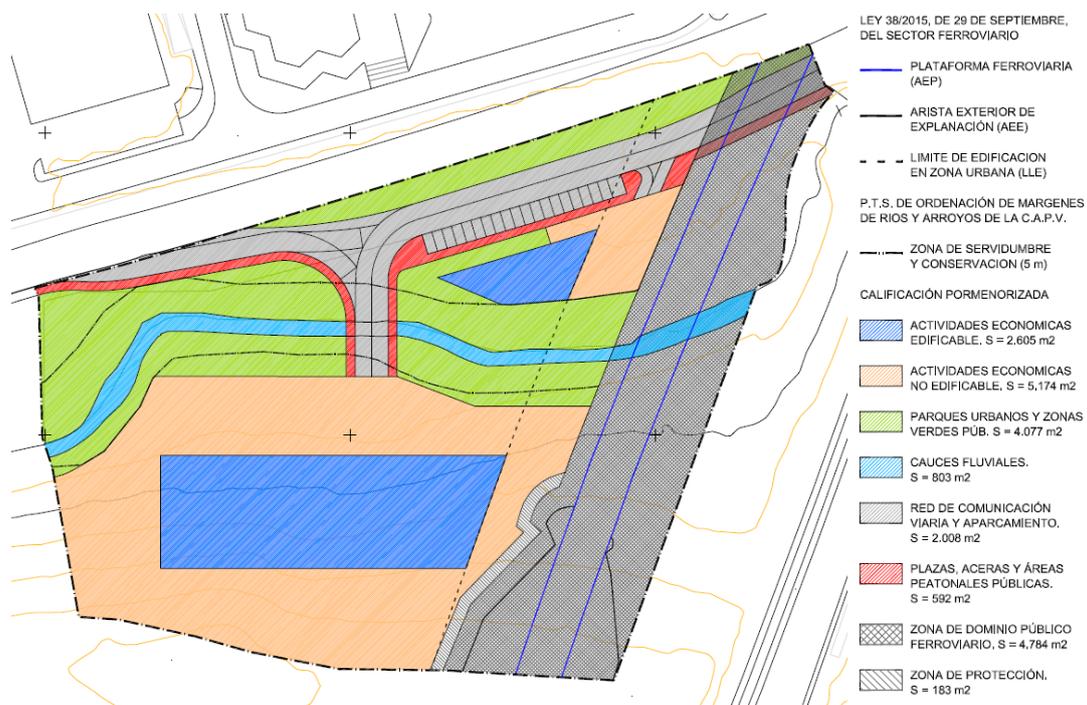


Figura 1. Propuesta de ordenación y zonificación pormenorizada del ámbito de Arkotz. Fuente: Plano 3.02 del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área de actuación urbanística A.I.U. LIN-8 Arkotz del municipio de Oiartzun.

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. La edificación tendrá un máximo de 1 planta bajo rasante y 3 plantas sobre rasante, siendo la edificabilidad máxima 5.905 m² y la altura máxima autorizada de 10 metros. La planta bajo rasante sólo se podrá destinar a usos de

² Arkotzerreka: denominación adoptada para este tramo de río por la Agencia Vasca del Agua. Visor URA

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. 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 territorial de grandes establecimientos comerciales*

La parcela secundaria (b.2) 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. El perfil de la edificación será 3 plantas sobre rasante, con una altura máxima autorizada de 10 metros, siendo la edificabilidad máxima 1.095 m². El Plan Especial prevé destinar el aprovechamiento de la parcela b.2 a las variantes de actividades hoteleras y de servicios turísticos, y a oficinas técnicas, despachos profesionales, etc. exclusivamente, descartándose el resto de actividades económicas y terciarias.

La ordenación 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 proyecta un vial apoyado en el antiguo trazado de la carretera GI-636 que atraviesa el ámbito y lo comunica con el polígono Lanbarren, al este. 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. Además, cuenta con un acceso directo desde la actual carretera GI-636, mediante un carril de desaceleración adosado al carril sentido Irun. Se ordena en total un mínimo de 70 plazas de aparcamiento. Al menos 20 serán públicas en superficie frente a la parcela b.2.

Junto al viario citado se ejecutará 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.

El Plan Especial establece que el proyecto de urbanización del ámbito incluya un Proyecto de restauración ecológica y paisajística, que detallará 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 Lintzirin y los espacios libres del ámbito.

3.2 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Una vez aprobado el Plan Especial, los proyectos para el completo desarrollo del mismo son los siguientes: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Edificación.

3.3 PROYECTOS DE DESARROLLO SOMETIDOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL

El proyecto de urbanización estará sometido al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria de acuerdo con el epígrafe 21 del Anexo I.B de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, al tratarse de una zona comercial con una superficie igual o superior a 1 hectárea situada en parte en zona ambientalmente sensible (dominio público hidráulico).

3.4 ACCIONES DERIVADAS DEL PLAN CON POSIBLE EFECTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

Las acciones que pueden dar lugar a efectos sobre el medio ambiente, ordenadas según su grado de relevancia, son las siguientes:

- Tala y desbroce de la vegetación de forma previa a los movimientos de tierra (AC-1)
- Demolición de estructuras existentes (AC-2)
- Excavaciones y movimientos de tierra (AC-3)
- Ejecución de la urbanización (AC4) y las edificaciones (AC-5)
- Restauración e integración paisajística de los espacios libres (AC-6)
- Actividad industrial y/o terciaria en fase de explotación (AC-7)

La ubicación magnitud y valoración de los efectos de las acciones citadas se detallan en el *capítulo 6. Efectos ambientales previsibles. Identificación y valoración* del Estudio Ambiental Estratégico.

4 Alternativas planificación

La alternativa “cero” o de ‘no actuación’, se corresponde con el mantenimiento de la ordenación urbanística actual establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Oiartzun.

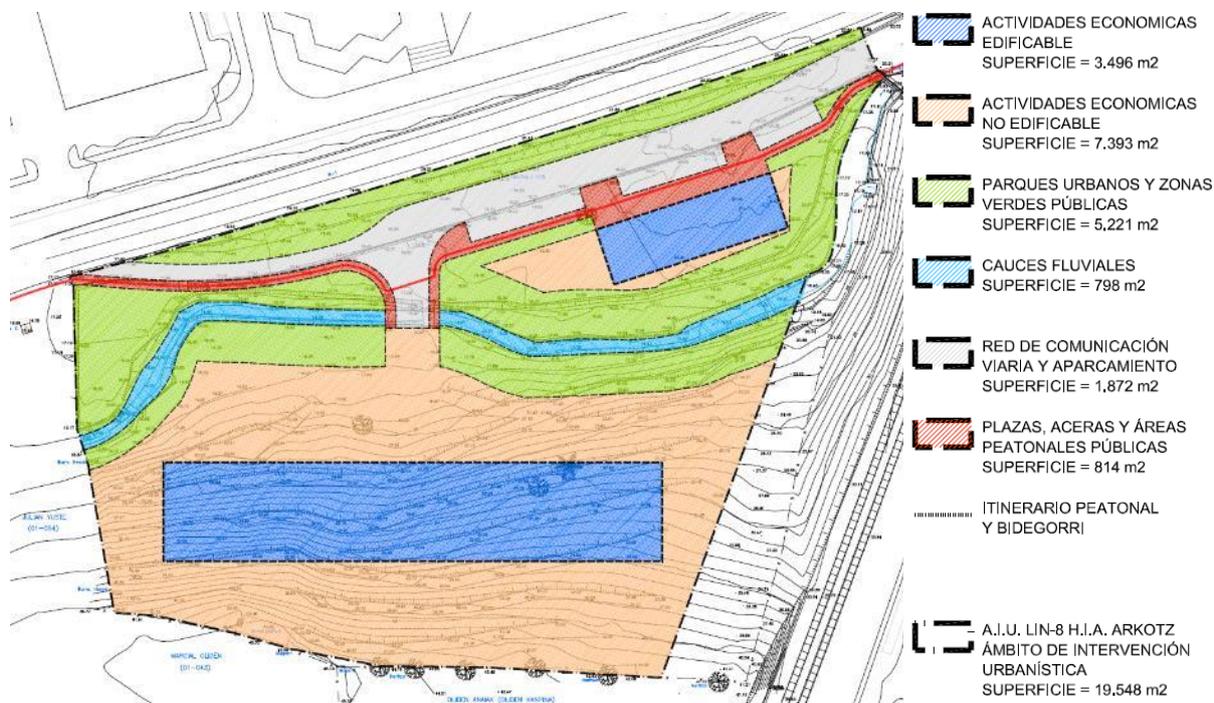


Figura 2. Zonificación pormenorizada del ámbito de Arkotz de acuerdo con el régimen urbanístico vigente. Fuente: Plano 2.02 del Plan Especial de Ordenación (PEOU) del área de actuación urbanística A.I.U. LIN-8 Arkotz del municipio de Oiartzun.

El área de estudio cuenta con importantes condicionantes que limitan la posibilidad de plantear diferentes alternativas para el desarrollo del ámbito.

Por un lado, la regata Lintzirin atraviesa el ámbito, y lo divide en dos secciones. La presencia del cauce obliga a cumplir con los retiros al mismo, proteger la vegetación de ribera, y evitar la afección por avenidas de la regata, lo que limita las superficies que pueden ser urbanizadas y edificadas.

Por otro lado, al norte discurre la carretera GI-636, que también obliga a mantener obligatorios para las nuevas edificaciones propuestas en la mitad norte del ámbito.

Finalmente, parte del ámbito formaría parte de la ‘Banda de reserva de previsible ocupación’, como consecuencia de la modificación del trazado de la línea ferroviaria propuesta en el ‘Estudio Informativo Complementario de la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco. Tramo: Astigarraga-Oiartzun-Lezo’. Este hecho, reduce aun más las superficies edificables disponibles, retirándolas del extremo oriental del ámbito.

Teniendo en cuenta estas limitaciones, se ha desarrollado una única alternativa de desarrollo (Alternativa 1) que se ha ido adecuando a lo largo del proceso de tramitación del plan atendiendo a los informes recibidos de las administraciones competentes. Esta propuesta de desarrollo ha sido descrita en el apartado anterior.

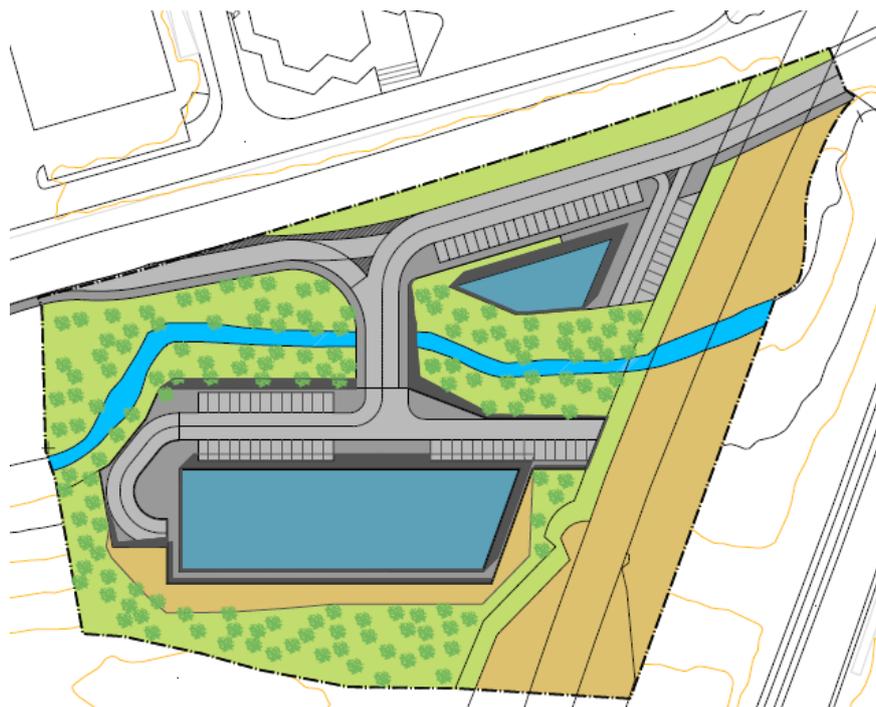


Figura 3. Propuesta de ordenación del ámbito de Arkotz. Fuente: Plano 3.10 del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) del área de actuación urbanística A.I.U. LIN-8 Arkotz del municipio de Oiartzun.

Las dos alternativas plantean el desarrollo del ámbito mediante la ejecución de dos nuevas edificaciones industriales y/o terciarias, 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 de la regata, así como el mantenimiento de la vegetación existente, principalmente junto a la regata. Sin embargo, como se ha mencionado, estas alternativas presentan diferencias significativas.

La Alternativa 0, aunque adecuada en el momento de su elaboración, no tiene en cuenta la futura modificación del trazado de las líneas ferroviarias al este del ámbito. Por lo tanto, se desestima la ordenación actual propuesta en la Alternativa 0.

La Alternativa 1 modifica ligeramente la ordenación vigente, incluyendo las limitaciones impuestas por los retiros de las modificaciones de las vías ferroviarias planteadas en el “Estudio Informativo Complementario de la Nueva Red Ferroviaria en el País Vasco. Tramo: Astigarraga-Oiartzun-Lezo”.

Además, se pueden destacar dos aspectos en los que se han identificado diferencias que pueden resultar significativas en relación con la integración ambiental de la propuesta:

- la Alternativa 1 eleva la cota de urbanización de la parcela b.1 (en la margen izquierda del arroyo) en 1,50 m. aproximadamente respecto a lo previsto en el planeamiento vigente (Alternativa 0), lo que permite disminuir eventuales riesgos de inundabilidad, y reduce el volumen de excavación para generar la plataforma y consiguiente movimiento de tierras.
- debido a la necesidad de respetar los retiros de la modificación de las líneas ferroviarias y la consiguiente disminución de las superficies destinadas a actividades económicas, el desarrollo de la Alternativa 1 supondría la ocupación y afección a una menor superficie del ámbito.

5 Síntesis de los aspectos ambientales relevantes en el ámbito afectado por el Plan

A partir de las descripciones y datos expuestos en el capítulo 5. *Caracterización de la situación del medio ambiente en el ámbito territorial afectado por el Plan*, se recogen a continuación los elementos, procesos, problemas y riesgos ambientales más significativos derivados de las actuaciones del Plan Especial.

Uno de los condicionantes principales para el desarrollo del ámbito se debe a presencia de la regata Lintzirin o Arkortzerreka, que atraviesa el área de estudio de este a oeste. Aunque se trata de un cauce de pequeña entidad que presenta un aspecto artificializado (discurre soterrado antes de internarse en el ámbito y dentro del área se encuentra parcialmente encauzado), es de interés fomentar el buen estado de conservación y funcionalidad ecológica de los cauces existentes.

Adicionalmente, la regata favorece la presencia de vegetación de interés a lo largo de sus márgenes, que potencialmente daría lugar a formaciones de frondosas de elevado interés como los bosques de ribera de alisedas. Sin embargo, actualmente el ámbito presenta un aspecto alterado, y las formaciones de frondosas se reducen a estrechas alineaciones junto a la regata en las que dominan especies autóctonas como chopos, arces, alisos y tilos, pero entre las que también se identifican especie alóctonas invasoras como el nogal del Cáucaso o la falsa acacia. En todo caso, señalar que en el ámbito se identifican zonas donde las masas forestales conectan con las formaciones forestales de los ámbitos cercanos, y en general presentarían un mejor estado de conservación. Éste es el caso del extremo noroeste del ámbito, con alisos y sauces, así como el extremo suroeste, con robles pedunculados, formaciones también de elevado interés.

Atendiendo a la orografía del área de estudio, aunque la mitad norte el ámbito es fundamentalmente llana, los terrenos al sur de la regata conservan las características originales de la ladera, identificándose pendientes abruptas que en ciertos casos superan el 50% de desnivel.

Respecto a los riesgos ambientales a los que es susceptible el ámbito, por un lado, éste se encuentra incluido parcialmente en la zona de flujo preferente y las zonas por avenidas con periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, y la regata Arkotzerreka forma parte de un Área con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI). Por otro lado, de acuerdo con la ubicación del ámbito, enclavada entre vías de transporte de elevado uso (GI-636, AP-8, Renfe, ETS) y polígonos industriales destinados a diversas actividades, se identifican actualmente niveles sonoros elevados, especialmente procedentes del tráfico de la carretera GI-636.

Por último, el ámbito no cuenta en la actualidad con unas condiciones favorables para ser accesible por modos peatonales, ciclistas o mediante servicio público de transporte, por lo que existiría una notable dependencia respecto a los desplazamientos en automóvil.

Tras el análisis conjunto de las características del medio físico y de su capacidad de acogida, se han distinguido cuatro unidades ambientales relativamente homogéneas en el sector, a las que corresponde una capacidad o vocación de uso específicas, además de un condicionante superpuesto que afecta a parte de las unidades descritas.

Tabla 1. Superficies por unidades ambientalmente homogéneas. Elaboración propia.

Unidad ambientalmente homogénea		Superficie (m ²)	% del ámbito
1	Suelos artificializados	4.819,3	24,6
2	Laderas con vegetación de terrenos alterados	9.104,4	46,5
3	Masas arboladas	2.876,6	14,7
4	Sistema fluvial	2.775,7	14,2
Condicionante superpuesto: superficie inundable periodo de retorno de 500 años		4.525,7	23,1

	
UAH 1. Suelos artificializados	UAH 2 Laderas con vegetación de terrenos alterados
	
UAH 3. Masas arboladas	UAH 4. Sistema fluvial

6 Efectos ambientales previsibles. Identificación y valoración

Tala y desbroce de la vegetación (AC-1): el desarrollo requerirá el desbroce de la vegetación de forma previa a los movimientos de tierra y la ejecución de la urbanización. Aunque presentan especial relevancia las masas de frondosas que se desarrollan junto al cauce y en el límite sur del ámbito, así como la franja de frondosas en regeneración, gran parte se encuentra modificada y carece de una vegetación de interés, observándose también especies alóctonas invasoras que disminuyen la calidad ecológica del entorno. Por lo tanto, su afección se valora de magnitud moderada. Por el contrario, cabe destacar que, coincidiendo con los terrenos de las márgenes de la regata y el sur del ámbito donde se desarrollan especies forestales autóctonas, se ordenan 4.077 m² como espacios libres, y dentro de las parcelas no edificables cerca de 1.808 m² serán revegetados. Para la revegetación de estos espacios, el Plan Especial establece que el proyecto de urbanización del ámbito incluya un Proyecto de restauración ecológica y paisajística, previéndose globalmente un impacto positivo.

Demolición de las estructuras existentes (AC-2): la eliminación de las pasarelas existentes sobre el arroyo podría ocasionar impactos indirectos sobre la calidad de las aguas del cauce. Sin embargo, atendiendo a la pequeña entidad de los mismos, este impacto se considera compatible. En la medida en que se reducirían las obstrucciones que favorecen eventos de inundación, se considera una actuación favorable.

Excavaciones y movimientos de tierra (AC-3): como consecuencia de la topografía irregular del ámbito, fundamentalmente su zona sur, serán necesarias excavaciones y movimientos de tierra para generar las plataformas que alberguen el nuevo desarrollo. Esto supondrá tanto la artificialización de los suelos excavados, como la generación de un volumen elevado de sobrantes de excavación (20.000 m³). Sin embargo, mediante la gestión adecuada del material excavado, y teniendo en cuenta que la propuesta de ordenación reduce de manera considerable el volumen excavado respecto a la ordenación vigente, el impacto ocasionado se valora como moderado. No se prevén actuaciones en el entorno más inmediato al cauce, en todo caso, durante estas actuaciones se tomarán las medidas protectoras pertinentes que eviten un aporte de sólidos a la regata.

Ejecución de la urbanización y las edificaciones (AC-4 y AC-5): el desarrollo del Plan supondrá la ocupación de una superficie aproximada de 10.800 m², frente a los 4.300 m² que se encuentran actualmente artificializados. Atendiendo a la ejecución de las obras, la construcción del puente sobre el arroyo Lintzirin podría ocasionar impactos indirectos sobre el cauce, por posibles escorrentías o vertidos accidentales. En todo caso, con la adopción de medidas preventivas y correctoras oportunas esta afección se valora de magnitud reducida. Finalmente, tanto la urbanización como las nuevas edificaciones cumplirá con lo establecido en la normativa aplicable para nuevos desarrollos urbanísticos en zonas inundables.

Restauración e integración paisajística de los espacios libres (AC-6): el Plan Especial establece los criterios básicos que deberá incluir el Proyecto de restauración ecológica y paisajística que elabore el correspondiente proyecto de urbanización. Concretamente, se definirán actuaciones para la erradicación de los ejemplares de flora alóctona invasora identificados y la potenciación de las masas forestales autóctonas que favorezcan entre otros, la funcionalidad ecológica de la regata.

Actividad industrial y/o terciaria en fase de explotación (AC-7): el incremento del consumo de combustibles fósiles y recursos derivados del aumento de la movilidad y la actividad industrial o terciaria tendrán un efecto negativo en variables como la calidad atmosférica y el cambio climático, por lo que, entre otras, se deberán establecer las determinaciones necesarias para maximizar la eficiencia energética del nuevo desarrollo. En todo caso, se considera que el ámbito cuenta con buenas condiciones de accesibilidad, directamente desde una vía principal como es la GI-636, y se ordena un itinerario peatonal y ciclista que favorecerá la conexión con los trazados proyectados en el entorno, lo que permitirá una mejora de la movilidad no motorizada hacia el ámbito. El área de estudio cuenta en su entorno con todas las infraestructuras de servicios necesarias para su funcionamiento.

6.1 AFECCIÓN A RED NATURA 2000 Y/O ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El ámbito de Arkotz no forma parte de ningún espacio pertenecientes a la Red Europea Natura 2000, zonas especiales de conservación (ZEC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA). Tampoco coincide con ningún otro Espacio Natural Protegido y Áreas protegidas por instrumentos internacionales, según la regulación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, por lo que no se prevé la afección a ningún espacio natural protegido.

7 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados del Plan Especial, el Estudio Ambiental Estratégico establece una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones.

7.1 CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS

Una vez aprobado inicialmente el Plan Especial y el Estudio Ambiental Estratégico, ambos se someterán al proceso de información pública por un plazo no inferior a 45 días. A su vez, de forma simultánea, el órgano promotor (Ayuntamiento de Oiartzun) deberá consultar a las Administraciones afectadas y a las personas interesadas.

7.2 SOLICITUD DE INFORMES A LOS ÓRGANOS COMPETENTES

- Administración hidráulica competente (Agencia Vasca del Agua): autorización para obras y actuaciones urbanísticas que afecten a la zona de dominio público hidráulico o se sitúen en sus zonas de protección (servidumbre y policía).
- Ayuntamiento de Oiartzun: autorización para eliminación de ejemplares arbóreos.
- Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa: emisión del informe preceptivo en relación con la zona de servidumbre acústica de la carretera GI-636.
- Gestor del abastecimiento y saneamiento (Aguas del Añarbe): justificación de infraestructura suficiente para dar servicio a nuevas necesidades y cargas previstas.

7.3 MEDIDAS PARA LA FASE DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS DE DESARROLLO

El Estudio Ambiental Estratégico propone medidas a adoptar por los documentos de desarrollo (proyecto de urbanización, etc.) en relación con los siguientes aspectos:

- Medidas para la protección de los valores naturales de Arkotz.
- Medidas relativas a la prevención del riesgo de inundación.
- Medidas para la integración paisajística
- Medidas relacionadas con la generación y gestión de residuos
- Medidas relacionadas con el ciclo del agua
- Medidas relacionadas con el ruido ambiental
- Medidas para garantizar la sostenibilidad energética
- Medidas relacionadas con la movilidad
- Otras recomendaciones para la mitigación y adaptación al cambio climático

Las medidas concretas pueden consultarse en el apartado 7.3 del Estudio Ambiental Estratégico.

7.4 MEDIDAS PARA LA FASE DE EJECUCIÓN

El Estudio Ambiental Estratégico incluye una serie de medidas para la fase de ejecución, que deberán ser incorporadas y desarrolladas en el proyecto de urbanización:

- Redacción del Plan de obra

- Manual de buenas prácticas
- Control del área ocupada
- Protección de suelos y aguas superficiales
- Protección de la vegetación
- Protección de la calidad acústica
- Protección de la calidad del aire
- Gestión de tierras y sobrantes
- Plan de gestión de residuos
- Control de suelos potencialmente contaminados
- Protección del patrimonio cultural
- Protección de las vías públicas
- Campaña de limpieza al finalizar la obra

En el apartado 7.4 se detallan las medidas establecidas para cada uno de los aspectos citados.

8 PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Estudio Ambiental Estratégico diseña un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) que tiene como objetivos:

- Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
- Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
- Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.
- Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto.

El PVA se ha diseñado mediante controles previstos en función de las diferentes fases del Plan Especial. En el primer apartado se recoge el programa de vigilancia para la verificación y control de los documentos de desarrollo del Plan Especial, así como la obtención de las pertinentes autorizaciones o informes de órganos competentes. En el segundo, se recopilan las medidas de seguimiento que deberán desarrollarse en el programa de vigilancia ambiental del Estudio de impacto ambiental del proyecto de urbanización.

Para el seguimiento del Plan Especial el Estudio Ambiental Estratégico propone los siguientes indicadores, relativos a los aspectos ambientales más afectados.

Tabla 2. Indicadores relativos a la ocupación del suelo, afección a la vegetación y excedentes de excavación.

Indicadores	Plan Especial		Proyecto		Recepción de obra	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Superficie del ámbito	19.572	100				
Parcela privada edificable	2.605	13				
Parcela privada no edificable	5.174	26				
Espacios libres	4.077	21				
Domino público ferroviario	4.967	25				
Zonas verdes en las parcelas no edificables	1.808	9				
Volumen previsto de excavación m ³	33.000 m ³	-				
Volumen previsto de relleno m ³	10.000 m ³	-				

9 ESTIMACIÓN DEL COSTES DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS Y PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El Estudio Ambiental Estratégico realiza una estimación del coste de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias y del programa de seguimiento ambiental que deberá tenerse en cuenta en el análisis de la viabilidad económica del Plan Especial.

El Estudio estima en 23.530,00 euros el coste del conjunto de medidas y de la ejecución del PVA. Esta cifra es desglosada y detallada en la tabla adjunta.

Tabla 3. Estimación económica de coste de medias correctoras y programa de seguimiento ambiental.

MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS	TOTAL
Protección de la vegetación	
Eliminación de vegetación alóctona	3.000,00
Lámina geotextil para cubrir acopios de tierra vegetal	550,00
Protección medio acuático	
Cubeto lavarruedas con balsa de decantación y separador de hidrocarburos	2.400,00
Barrera de retención de sólidos (balas de paja)	420,00
Balsa de decantación para clarificación de las aguas turbias	1.100,00
Protección de la calidad acústica del ámbito	
Pantalla acústica 247 m x 3 m (coste 250 €/m ²)	185.250,00
Gestión de residuos	
Punto limpio señalado para almacenamiento temporal de residuos	2.500,00
Balsa para limpieza de hormigoneras	1.100,00
Medidas de Restauración Paisajística	
Hidrosiembra con herbáceas	4.500,00
Plantación de vegetación autóctona bosque mixto y aliseda	5.500,00
PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	
Asistencia Ambiental en Obra	
Visita de técnico especialista en fase preoperacional para marcar vegetación de interés y especies invasoras	360,00
Redacción de informes	
Redacción de informe preoperacional	600,00
Redacción de informe a la finalización de las obras	1.500,00
TOTAL	208.760,00

10 SÍNTESIS AMBIENTAL

El Estudio Ambiental Estratégico finaliza con un capítulo titulado ‘Síntesis ambiental’, en el que se resume cómo se ha procedido a integrar los aspectos ambientales en el Plan Especial (apartado 10.1) y se identifican los posibles efectos significativos del Plan (apartado 10.1).

10.1 INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN

La Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (EAVDS), diseñada en coherencia con la “Estrategia Europea para el Desarrollo Sostenible” y con la Ley 3/1998, General de protección del medio ambiente del País Vasco, define los criterios ambientales de carácter estratégico y los compromisos a largo plazo (2007-2020) adoptados en la CAPV en materia de desarrollo sostenible. La consecución de estos compromisos se lleva a cabo a través de sucesivos Programas Marco Ambientales (PMA).

En el apartado 2.5 *Objetivos de protección ambiental* se analiza como el Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U. LIN-8 Arkotz tiene en cuenta los objetivos ambientales estratégicos definidos en el IV PMA y en la normativa ambiental de referencia, así como los principios de desarrollo sostenible establecidos en el Documento de Alcance.

Concretamente, el Plan se refiere a un ámbito de suelo urbano parcialmente urbanizado, que ya dispone de un planeamiento de desarrollo consolidado por el Plan General de Oiartzun, pero que actualmente se encuentra pendiente de ejecutar. En este sentido el Plan Especial adecúa la ordenación pormenorizada propuesta inicialmente para el ámbito, en virtud de la obligación de mantener una banda de reserva libre de ocupación para la ejecución de las nuevas infraestructuras del ferrocarril proyectadas. El Plan Especial permitirá poner en uso un ámbito de suelo urbano infrautilizado, densificando y completando la trama urbana de actividades económicas entorno a la carreta GI-636, frente a la ocupación de nuevos suelos rurales de interés agrológico.

El ámbito presenta buenas características para acoger el desarrollo propuesto desde la perspectiva de mitigar los posibles impactos ambientales generados por los nuevos usos de actividades económicas propuestos, por ejemplo, los relacionados con el incremento de la movilidad inducida, el consumo de recursos y la gestión de los residuos generados. Además, se integran criterios para favorecer la sostenibilidad energética en la ordenación y edificación.

La ordenación propuesta se adecúa además a los condicionantes ambientales existentes en el ámbito y a las obligaciones sobrevenidas de los mismos. En este sentido, define grandes espacios libres entorno a la regata Lintzirin, limitando el incremento de la ocupación y artificialización del suelo, así como los posibles impactos en el cauce y a la vegetación existente. Adicionalmente, el desarrollo del Plan Especial podría considerarse como una oportunidad de mejora ambiental mediante el Proyecto de restauración ecológica y paisajística que se elaborará en fases posteriores. Éste definirá las pautas para la eliminación de la vegetación alóctona identificada, y las posteriores labores de revegetación, mediante las que se prevé una mejora significativa del estado y la funcionalidad ecológica del ámbito.

Atendiendo a los riesgos naturales a los que es susceptible el ámbito, se identifican zonas inundables por avenidas en los terrenos de las márgenes de la regata Lintzirin. La ordenación propuesta se adecúa a este condicionante y las edificaciones se implantan fuera de los terrenos inundables por la avenida de 500 años de periodo de retorno, a excepción de una pequeña superficie (20 m²) de la edificación ubicada

al norte. En todo caso, el Plan Especial planifica la ejecución de esta edificación a una cota en la que no se vea afectada por la avenida de 500 años.

Adicionalmente, con objeto de minimizar el posible incremento del riesgo de inundación como consecuencia de las nuevas superficies ocupadas, el Plan Especial incluye medidas específicas a incorporar en el nuevo desarrollo como son los sistemas de drenaje sostenible. Atendiendo a otros posibles riesgos derivados del cambio climático, el Plan Especial limita la excesiva artificialización del suelo disminuyendo el efecto 'isla de calor' e incluye la plantación de especies arbóreas en los espacios libres, de elevado valor ecológico con elevada capacidad de captación de CO₂. En este sentido, los espacios verdes ordenados ayudarán a compensar la pérdida de vegetación ocasionada y la disminución de la capacidad de absorción de CO₂ del ámbito.

Por último, a fin de conseguir los objetivos de calidad acústica en la situación futura del ámbito, el Plan Especial incorpora como medida correctora la colocación de una pantalla acústica en el extremo septentrional de la parcela, en su límite con la carretera GI-636, cuyo tráfico es el principal foco emisor de ruido en el ámbito de Arkotz.

10.2 POSIBLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN

Como ya se ha mencionado, el principal condicionante del ámbito de Arkotz es la regata Lintzirin que lo atraviesa de este a oeste, así como la vegetación de ribera asociada a la misma y el riesgo de inundación en terrenos a ambos lados del cauce. Además, debido a la orografía irregular de la mitad sur del ámbito serán necesarios movimientos de tierra para obtener las plataformas llanas sobre las que se asiente la edificación.

No se han detectado otros condicionantes relevantes, ya que el ámbito no coincide con espacios naturales protegidos, especies amenazadas ni zonas húmedas. Tampoco se identifican lugares de interés geológico. Se localiza en zonas con vulnerabilidad muy baja a la contaminación de acuíferos, y no incluye ninguna parcela recogida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo.

En el apartado *6 Efectos ambientales previsibles. Identificación y valoración* se recogen los potenciales impactos derivados del Plan. Se considera que las actuaciones derivadas del desarrollo del ámbito que ocasionarán efectos de mayor relevancia son la tala y el desbroce de la vegetación, los movimientos de tierra y las obras de urbanización y edificación. En este sentido, los impactos de mayor magnitud derivarán de la ocupación y la artificialización del suelo, la afección a la vegetación y a la calidad de las aguas, los efectos sobre el cambio climático, el paisaje, la calidad atmosférica y la calidad acústica, así como el riesgo de inundación.

En todo caso, con la aplicación de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que se detallan en el apartado *7. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias* se puede concluir que no se esperan impactos significativos derivados del desarrollo del Plan Especial. Es más, se considera que con correcto diseño de los espacios libres y las labores de revegetación y eliminación de especies de flora invasora, el desarrollo del ámbito podría suponer un balance positivo en términos del estado de conservación y calidad ecológica del tramo de la regata Lintzirin que discurre por Arkotz, y su vegetación de ribera.