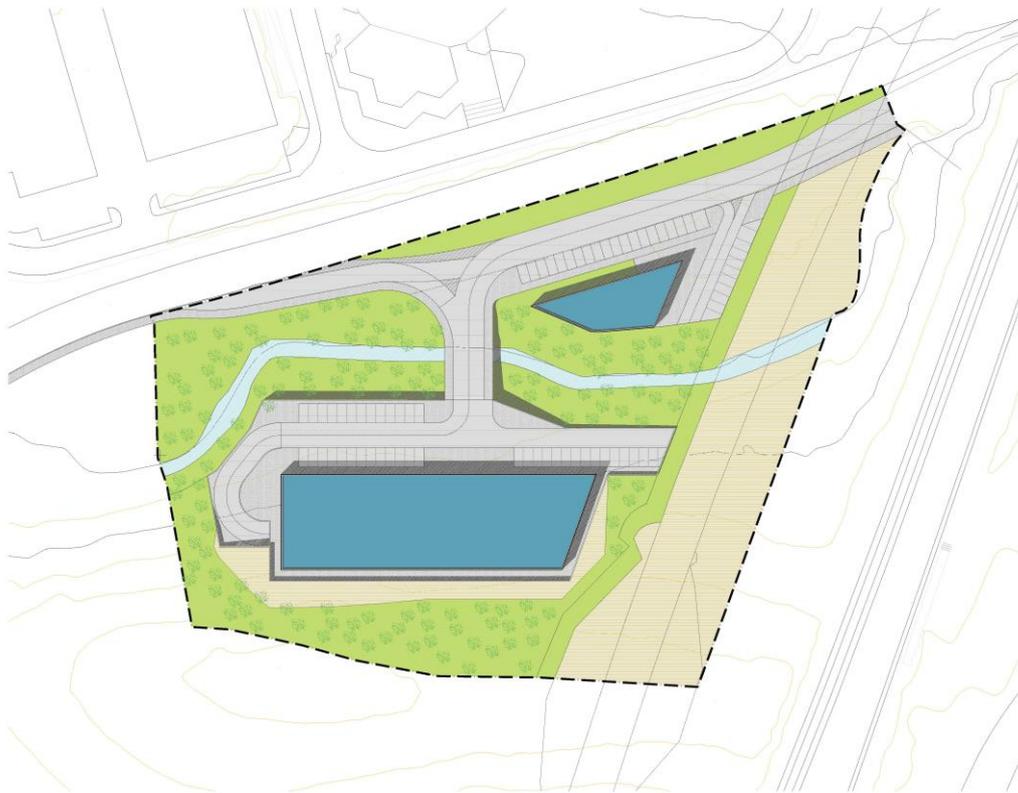


**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA (PEOU) DEL ÁREA DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ DEL
MUNICIPIO DE OIARTZUN**



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

RESUMEN EJECUTIVO

MARZO de 2023

PROMOTOR: VILLA CANDIDA S.L.

REDACTOR:

ASTAZALDI 
arkitekturaestudioa

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1. Conveniencia y oportunidad del PEOU y su tramitación.	4
2. Marco general de elaboración del PEOU.	4
2.1 Marco legal de referencia.	4
2.2 Régimen urbanístico vigente en el Área de Actuación Urbanística.	6
3. Criterios y objetivos generales del PEOU.	7
4. Ordenación propuesta. Descripción y justificación.	9
4.1 Descripción de la propuesta de ordenación.	9
4.2 Zonificación pormenorizada.	10
4.3 Zonificación global.	11
4.4 Edificabilidad pormenorizada	11
4.5 Definición de usos compatibles	12
5. Planos. Índice	16
5.1 Información general. Localización del Ambito de Ordenación	17
5.2 Régimen urbanístico vigente. Zonificación Global (P.G.O.U. Marzo 2015)	18
5.3 Régimen urbanístico vigente. Zonificación Pormenorizada (P.G.O.U. Marzo 2015)	19
5.4 Propuesta de ordenación. Zonificación global resultante	20
5.5 Propuesta de ordenación. Zonificación pormenorizada	21
5.6 Propuesta de ordenación. Ordenación general (no vinculante)	22

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. RESUMEN EJECUTIVO

1. Conveniencia y oportunidad del PEOU y su tramitación.

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.

Así, el trazado de la nueva red ferroviaria hace inviable el desarrollo urbanístico previsto, entre otros, en el Área de Actuación Urbanística A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ 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, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en sus artículos 95, 96 y 97.

2. Marco general de elaboración del PEOU.

2.1 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.

2.2 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 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).

Las principales determinaciones del régimen urbanístico vigente son las siguientes:

Normativa urbanística general		
Superficie A.I.U. LIN-8:		19.548 m ²
Clasificación:	Suelo urbano no consolidado	19.548 m ²
Zonificación global:	Cauces fluviales (S.G.)	798 m ²
	Zonas verdes urbanas (S.G.)	5.050 m ²
	Centro de actividades económicas y terciarias	13.700 m ²
Zonificación acústica:	Zona «b» de predominio de uso industrial	19.548 m ²
Edificabilidad:	Superficie máxima de parcela privada	11.000 m ²
	Ocupación edificatoria máxima en planta	4.500 m ²
	Edificabilidad física	7.000 m ² (t)

Por su parte, los usos del suelo establecidos por el Estudio de Detalle de 2012 son los siguientes:

Normativa urbanística pormenorizada		
Usos del suelo:	Parcela edificable	3.496 m ²
	Parcela privada no edificable	7.393 m ²
	Parcela pública no edificable	223 m ²
	Paseo peatonal-bidegorri	591 m ²
	Vial público paralelo a la carretera GI-636	1.514 m ²
	Aparcamientos públicos	358 m ²
	Cauce regata	798 m ²
	Zona verde pública	5.221 m ²

De lo cual se deduce que la zonificación pormenorizada del ámbito, que la ficha urbanística remite al plano X-2.3. del P.G.O.U., sería la siguiente:

Normativa urbanística pormenorizada		
Zonificación pormenorizada:	b. Parcelas privadas de actividades económicas	10.889 m ²
	Parcela privada edificable	3.496 m ²
	Parcela privada no edificable	7.393 m ²
	e. Parcelas de la red de comunicación viaria y aparcamiento	2.463 m ²
	Red de comunicación viaria y aparcamiento	591 m ²
	Plazas, aceras y áreas peatonales públicas	1.872 m ²
	f. Parcelas del sistema de espacios libres	6.019 m ²
	Cauce regata	798 m ²
	Zona verde pública	5.221 m ²
	Parcela pública no edificable (?)	223 m ²
Superficie total ordenada:	19.594 m²	

3. Criterios y objetivos generales del PEOU.

El objetivo fundamental de este 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.

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.

4. Ordenación propuesta. Descripción y justificación.

4.1- 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 m² 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.

Por su parte, la parcela secundaria (b.2) tiene una superficie de 822 m² 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.

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.

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.

4.2- Zonificación global.

Es preciso señalar que 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, quedan como sigue:

Zonificación global	P.G.O.U.	P.E.O.U.
Superficie A.I.U. LIN-8:	19.548 m ²	19.548 m ²
B.- Zonas de AA.EE. Polígonos de actividad económica y terciaria	13.700 m ²	10.776 m ²
F.- S.G. de espacios libres. Principales parques y espacios libres	5.050 m ²	3.251 m ²
F.- S.G. de espacios libres. Principales cauces fluviales	798 m ²	803 m ²
Banda de reserva de previsible ocupación de la red ferroviaria	0 m ²	4.967 m ²
Superficie total ordenada:	19.548 m²	19.797 m²

*El cauce fluvial se solapa con la zona de AA.EE. (44 m²) y con la nueva red ferroviaria (181 m²).

4.3- Ordenación pormenorizada.

La nueva zonificación pormenorizada propuesta por el presente P.E.O.U. se presenta en el cuadro adjunto, en comparación con la actualmente vigente:

Zonificación pormenorizada	P.G.O.U.	P.E.O.U.
Superficie A.I.U. LIN-8:	19.548 m²	19.548 m²
b. Parcelas privadas de actividades económicas	10.889 m ²	7.779 m ²
Parcela privada edificable	3.496 m ²	2.605 m ²
Parcela privada no edificable	7.393 m ²	5.174 m ²
e. Parcelas de la red de comunicación viaria y aparcamiento	2.463 m ²	7.567 m ²
e.1 Red de comunicación viaria y aparcamiento. S.L. viario	591 m ²	2.008 m ²
e.2 Plazas, aceras y áreas peatonales públicas. S.L. viario	1.872 m ²	592 m ²
e.3 Banda de reserva de previsible ocupación de la nueva red ferrov.	-	4.967 m ²
f. Parcelas del sistema de espacios libres	6.019 m ²	4.984 m ²
f.1 Parques urbanos y zonas verdes públicas. S.G. de espacios libres	5.050 m ²	3.270 m ²
f.2 Parques urbanos y zonas verdes públicas. S.L. de espacios libres	171 m ²	807 m ²
f.3 Cauce fluvial_arroyo Lintzirin. Dominio público hidráulico	798 m ²	803 m ²
Parcela pública no edificable (?)	223 m ²	-
Superficie total ordenada:	19.594 m²	20.330 m²

**El desfase entre la superficie total ordenada y la del A.I.U. LIN-8 se debe a que varias zonas de ordenación se solapan con la banda de reserva de previsible ocupación de la nueva red ferroviaria.*

4.4- Edificabilidad pormenorizada

La edificabilidad asignada a las parcelas de actividad económica y terciaria se ordena así:

Ambito de Actuación Integrada	LIN-8 ARKOTZ	
Superficie	19.548 m ² (s)	
Edificabilidad física total	7.000 m ² (t)	
Edificabilidad urbanística total	7.000 m ² (t)	
Edificabilidad urbanística máxima bajo rasante (art. 20.4 PGOU)	2.240 m ² (t)	
Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante (art. 20.4 PGOU)	6.915 m ² (t)	
Parcelas de actividad económica y terciaria	b.1	b.2
Superficie parcela privada	6.957 m ² (s)	822 m ² (s)
Superficie parcela edificable	2.240 m ² (s)	365 m ² (s)
Superficie máxima de techo edificable bajo rasante	2.240 m ² (t)	0 m ² (t)
Superficie máxima de techo edificable sobre rasante	5.820 m ² (t)	1.095 m ² (t)
Superficie máxima total de techo edificable	5.905 m ² (t)	1.095 m ² (t)
Perfil edificatorio máximo	I/III	-/III

4.5- Definición de usos compatibles

Los usos previstos en cada una de las parcelas ordenadas se definen a continuación:

Parcela privada b.1_ Superficie: 6.957 m²(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 m²(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 m²(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 m²(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 m²(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 m²(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 m²(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 m²(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.

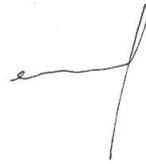
5. Planos. Índice

- 5.1 Información general. Localización del Ambito de Ordenación**
- 5.2 Régimen urbanístico vigente. Zonificación Global (P.G.O.U. Marzo 2015)**
- 5.3 Régimen urbanístico vigente. Zonificación Pormenorizada (P.G.O.U. Marzo 2015)**
- 5.4 Propuesta de ordenación. Zonificación global resultante**
- 5.5 Propuesta de ordenación. Zonificación pormenorizada**
- 5.6 Propuesta de ordenación. Ordenación general (no vinculante)**

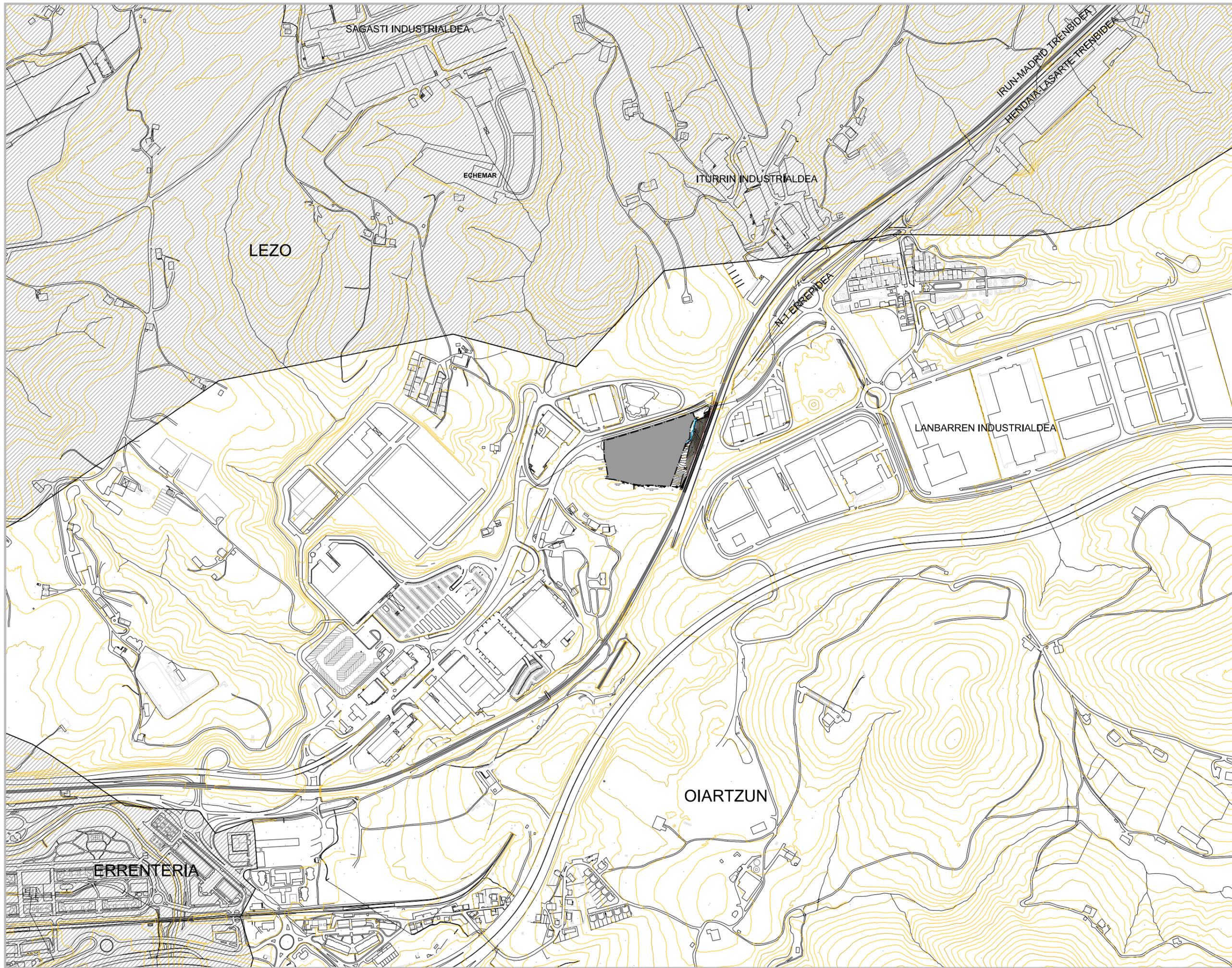
Oiartzunen, 2023ko martxoan. Arkitekto arduradunak:



Hektor Espin Larreta



Eñaut Muñoa Artola



 A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ
 ÁMBITO DE INTERVENCIÓN
 URBANÍSTICA
 SUPERFICIE = 19.548 m²

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

5.1
INFORMAZIO OROKORRA
INFORMACION GENERAL

Antolaketa Eremuaren kokapena
 Localización del Ambito de Ordenación

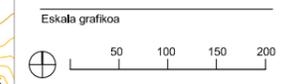
1/500

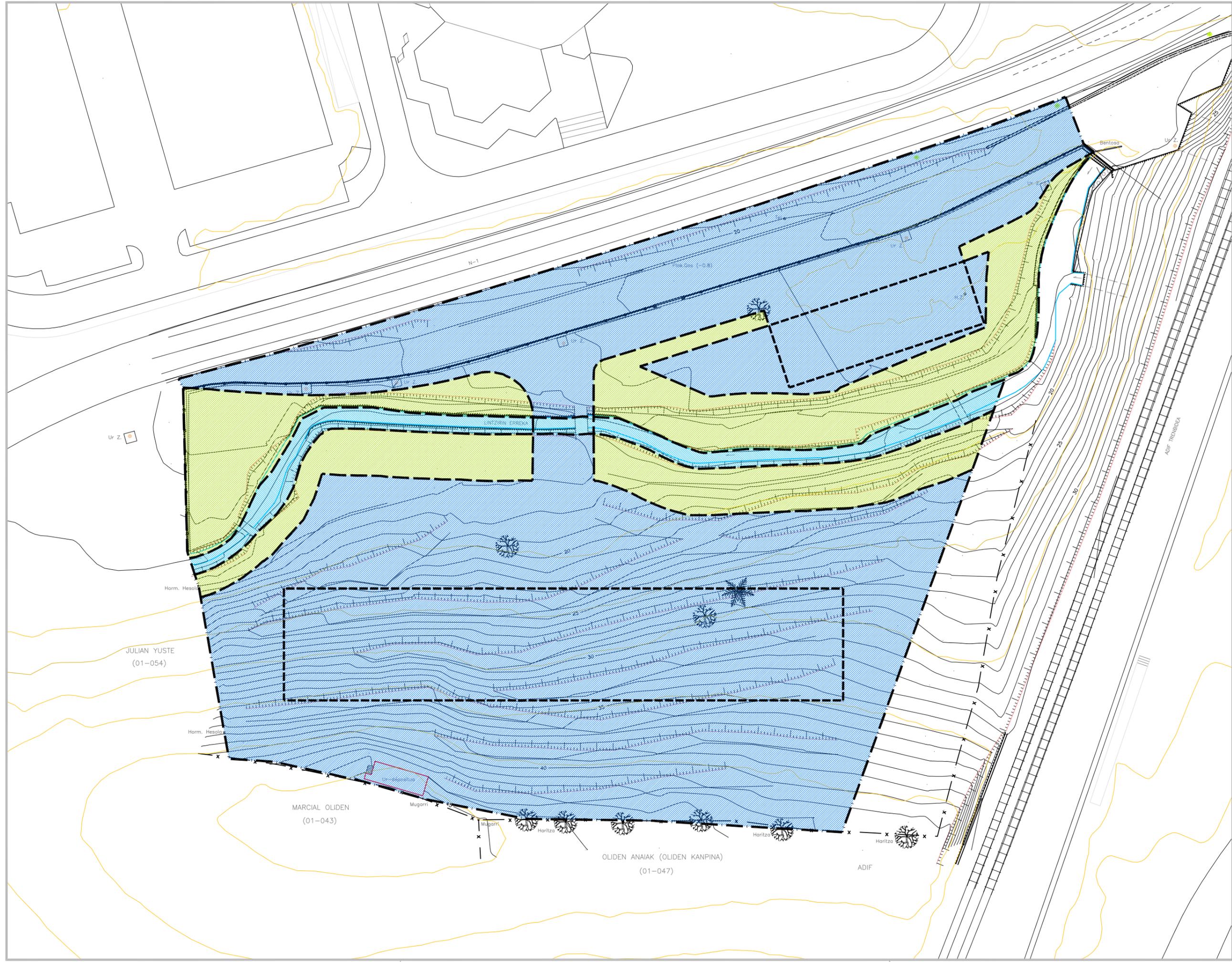
Fasea/Fase
 Haseroko Onarpena, Laburpen exek.
 Aprobación Inicial. Resumen ejecutivo
 Data/Fecha
 MARTXOA/MARZO 2023
 Sustatzailea/Promotor
 VILLA CÁNDIDA S.L.
 Egilea/Autor



Astigarrogako bidea 2, 5. ezk. 3.
 20180 Oiartzun Tlf: 94.3340751
 Arkitekto idazleak


 Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoz Artola





- B - ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS
POLÍGONOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y TERCIARIA
SUPERFICIE = 13.700 m²
- F - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
PRINCIPALES PARQUES Y ESPACIOS LIBRES
SUPERFICIE = 5.050 m²
- F - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
PRINCIPALES CAUCES FLUVIALES
SUPERFICIE = 798 m²
- A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ
ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
SUPERFICIE = 19.548 m²

OIARTZUNGO UDALERRIKO
LIN-8 ARKOTZ H.I.A.
HIRIGINTZA ESKUHARTZE EREMUKO
HIRI ANTOLAKETARAKO
PLAN BEREZIA (HAPB)

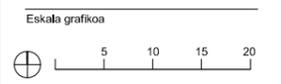
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA (PEOU) DEL ÁMBITO
DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
A.I.U. LIN-8 ARKOTZ
DEL MUNICIPIO DE OIARTZUN

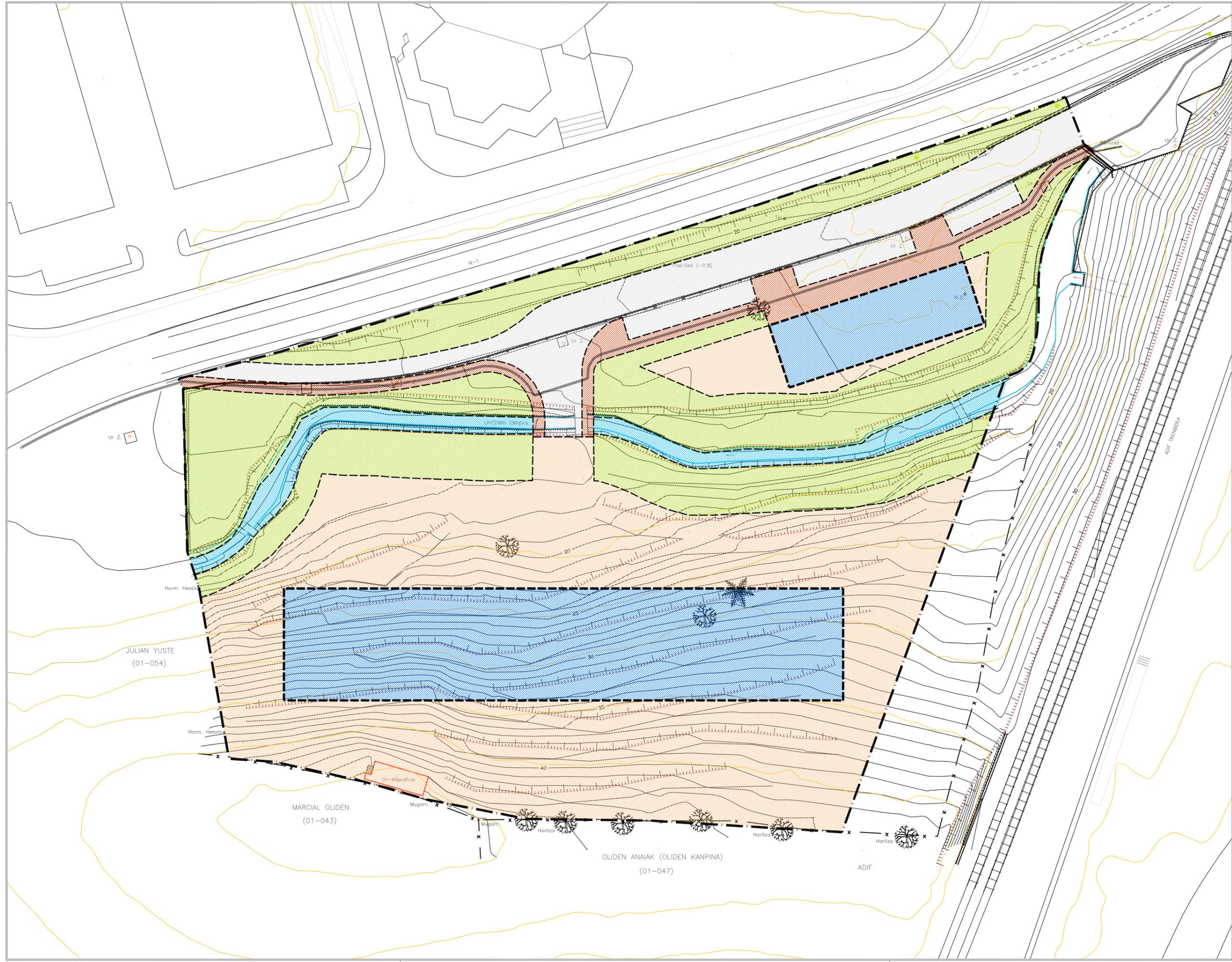
5.2
INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA PLANA
REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE
Zonifikazio Orokorra
Zonificación Global
(Plan General Ordenación Urbana. Marzo 2015)

1/500
Fasea/Fase
Haseroko Onarpena. Laburpen exek.
Aprobación Inicial. Resumen ejecutivo
Data/Fecha
MARTXOA/MARZO 2023
Sustatzailea/Promotor
VILLA CÁNDIDA S.L.
Egilea/Autor

ASTAZALDI
ARQUITECTURABURDIO
Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oñate Tif: 943340751
Arkitekto idazleak


Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoz Artola





- ACTIVIDADES ECONOMICAS EDIFICABLE
SUPERFICIE = 3.496 m²
- ACTIVIDADES ECONOMICAS NO EDIFICABLE
SUPERFICIE = 7.393 m²
- PARQUES URBANOS Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
SUPERFICIE = 5.221 m²
- CAUCES FLUVIALES
SUPERFICIE = 798 m²
- RED DE COMUNICACIÓN VIARIA Y APARCAMIENTO
SUPERFICIE = 1.872 m²
- PLAZAS, ACERAS Y ÁREAS PEATONALES PÚBLICAS
SUPERFICIE = 814 m²
- ITINERARIO PEATONAL Y BIDEGORRI
- A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ
ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
SUPERFICIE = 19.548 m²

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

5.3
INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA PLANA
REGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE
Zonifikazio Xehatua
Zonificación Pormenorizada
(Plan General Ordenación Urbana, Marzo 2015)

1/500
Fasea/Fase
Haserako Onarpena, Laburpen exek.
Aprobación Inicial. Resumen ejecutivo
Data/Fecha
MARTXOA/MARZO 2023
Sustatzailea/Promotor
VILLA CÁNDIDA S.L.
Egilea/Autor

ASTAZALDI
ARQUITECTURABURDIO
Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751
Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoz Artola

Eskala grafikoa

JULIAN YUSTE
(01-054)

MARCIAL OLIDEN
(01-043)

OLIDEN ANIAK (OLIDEN KANPINA)
(01-047)

ADIF

Ur. Z.

Horm. Hesiak

Horm. Hesiak

Mugarri

Mugarri

Haritza

Haritza

Haritza

Haritza

Haritza

Haritza

Haritza

Haritza

Haritza

N-1

Piñak. Cos. (-0.5)

Ur. 2

Alif. TRENDEIA

20

25

30

20

25

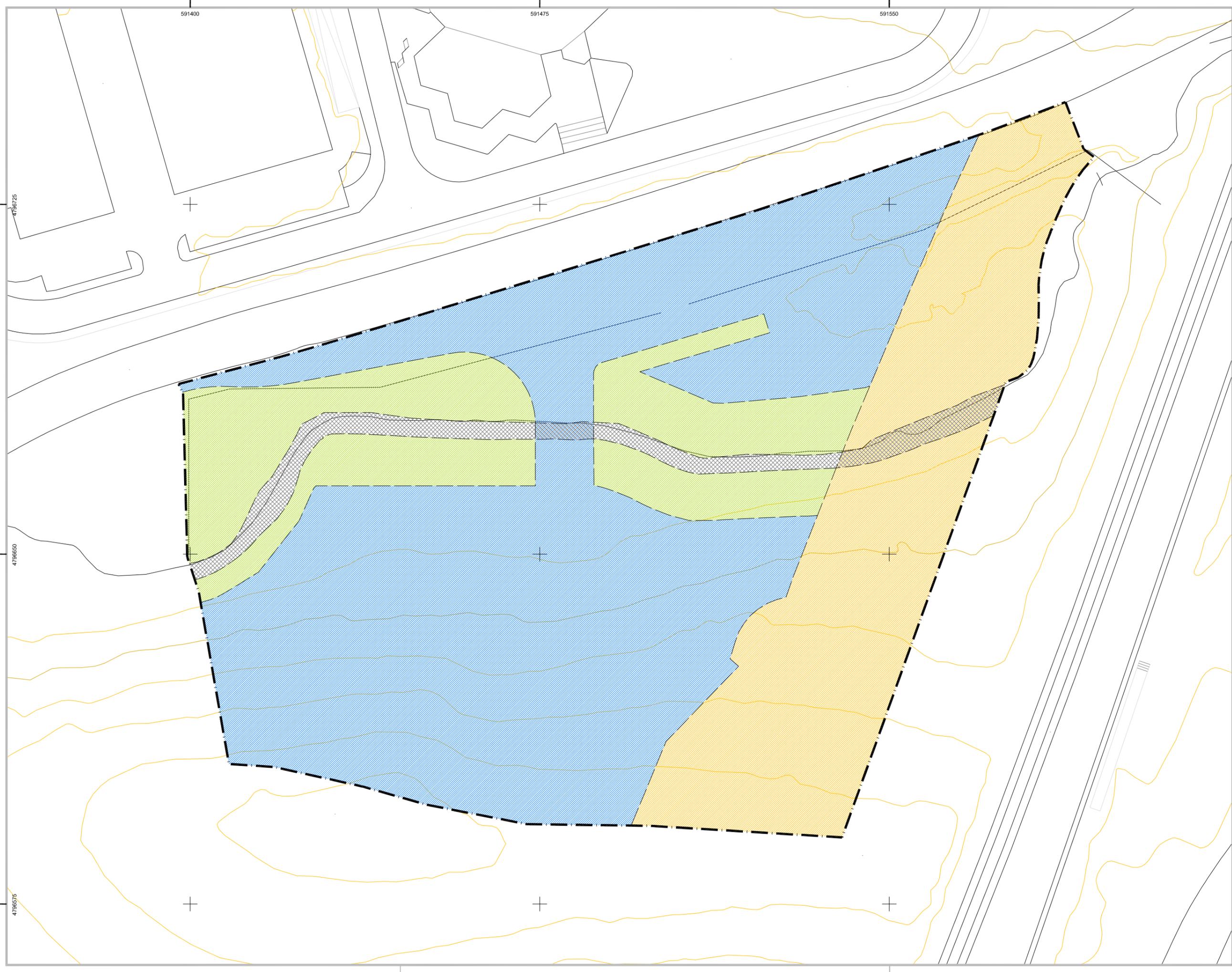
30

35

40

45

50



- B - ZONAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS POLÍGONOS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y TERCIARIA SUPERFICIE = 10.776 m²
- F - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PRINCIPALES PARQUES Y ESPACIOS LIBRES SUPERFICIE = 3.251 m²
- F - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PRINCIPALES CAUCES FLUVIALES SUPERFICIE = 803 m²
- BANDA DE RESERVA DE PREVISIBLE OCUPACIÓN DE LA NUEVA RED FERROVIARIA SUPERFICIE = 4.967 m²
- A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA SUPERFICIE = 19.572 m²

OIARTZUNGO UDALERRIKO
LIN-8 ARKOTZ H.I.A.
HIRIGINTZA ESKUHARTZE EREMUKO
HIRI ANTOLAKETARAKO
PLAN BEREZIA (HAPB)

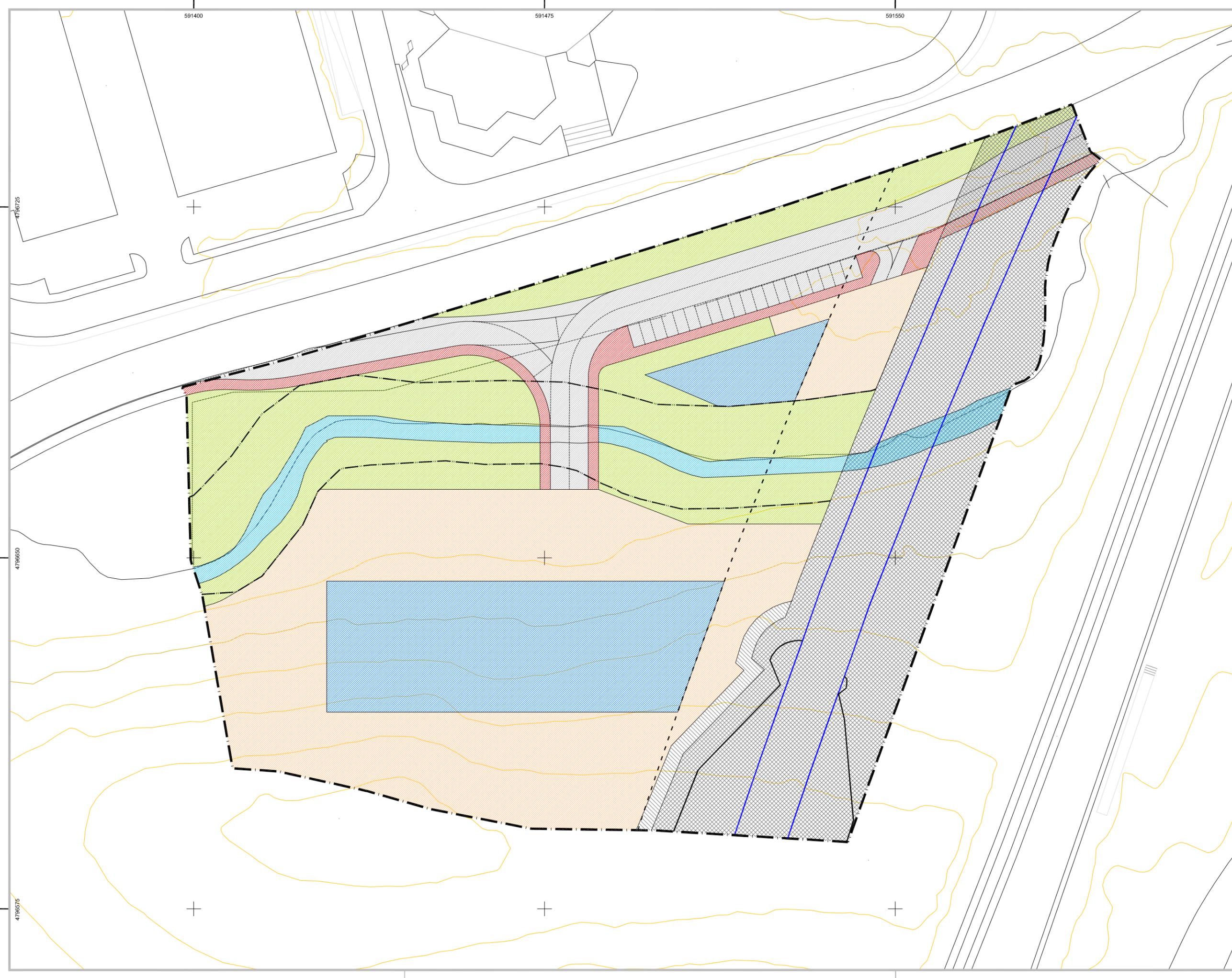
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA (PEOU) DEL ÁMBITO
DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
A.I.U. LIN-8 ARKOTZ
DEL MUNICIPIO DE OIARTZUN

5,4
ANTOLAKETA PROPOSAMENA
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Ondoriozko Zonifikazio Orokorra
Zonificación Global resultante
(PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos CAPV)
(Nueva red ferroviaria País vasco: tramo
Astigarraga-Oiartzun-Lezo)
1/500
Fasea/Fase
Haseroko Onarpena, Laburpen exek.
Aprobación Inicial. Resumen ejecutivo
Data/Fecha
MARTXOA/MARZO 2023
Sustatzailea/Promotor
VILLA CÁNDIDA S.L.
Egilea/Autor

ASTAZALDI
ARQUITECTURA
Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751
Arkitekto idazleak


Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoz Artola

Eskala grafikoa
0 5 10 15 20



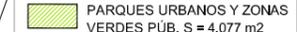
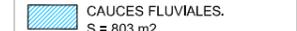
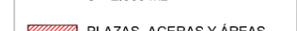
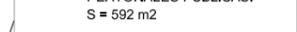
LEY 38/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DEL SECTOR FERROVIARIO

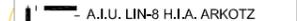
-  PLATAFORMA FERROVIARIA (AEP)
-  ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN (AEE)
-  LIMITE DE EDIFICACION EN ZONA URBANA (LLE)

P.T.S. DE ORDENACIÓN DE MARGENES DE RIOS Y ARROYOS DE LA C.A.P.V.

-  ZONA DE SERVIDUMBRE Y CONSERVACION (5 m)

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

-  ACTIVIDADES ECONOMICAS EDIFICABLE. S = 2.605 m2
-  ACTIVIDADES ECONOMICAS NO EDIFICABLE. S = 5.174 m2
-  PARQUES URBANOS Y ZONAS VERDES PÚBL. S = 4.077 m2
-  CAUCES FLUVIALES. S = 803 m2
-  RED DE COMUNICACIÓN VIARIA Y APARCAMIENTO. S = 2.008 m2
-  PLAZAS, ACERAS Y ÁREAS PEATONALES PÚBLICAS. S = 592 m2
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO. S = 4.784 m2
-  ZONA DE PROTECCIÓN. S = 183 m2

-  A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ
- ÁMBITO DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- SUPERFICIE = 19.548 m2

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

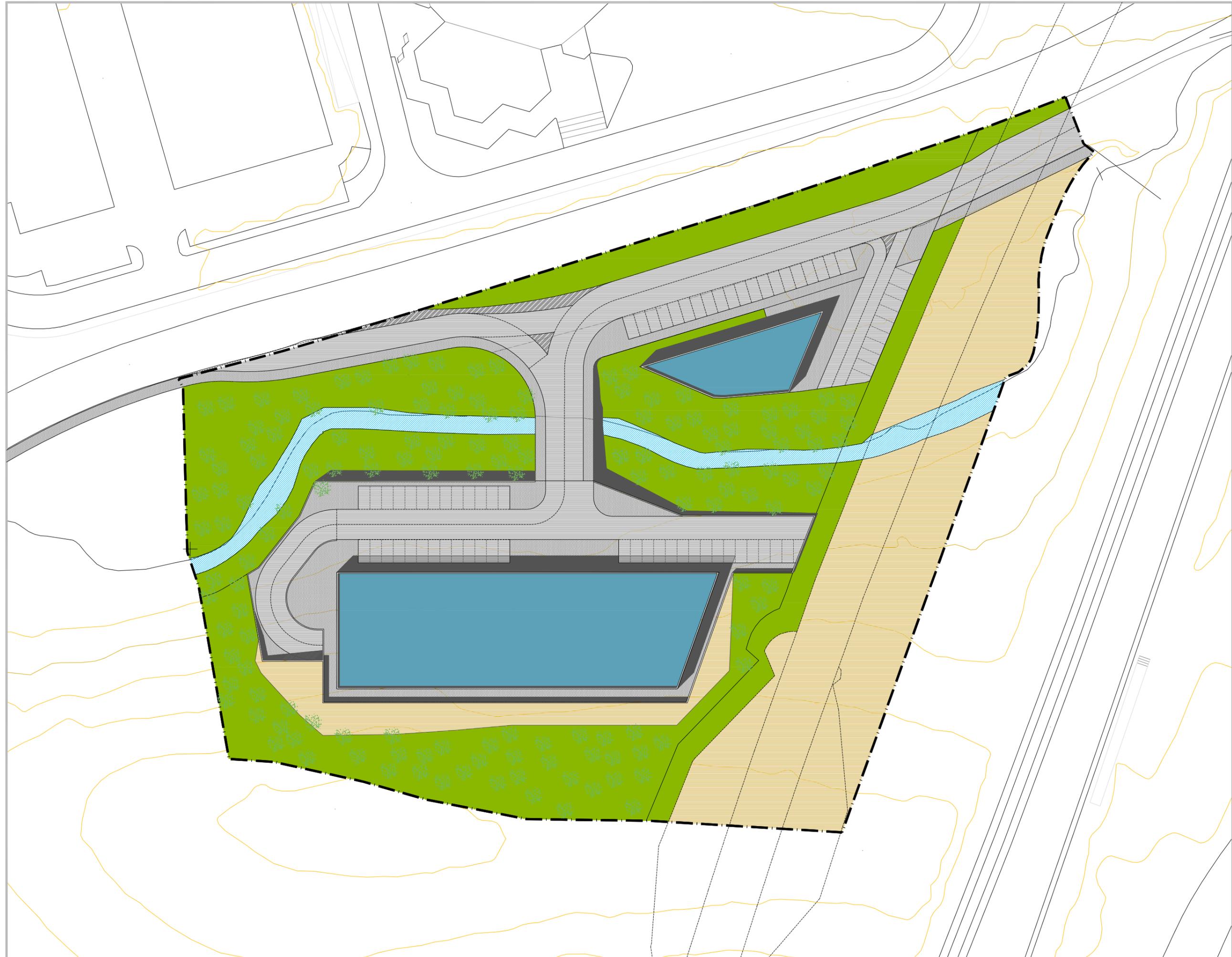
5.5
ANTOLAKETA PROPOSAMENA
PROPUESTA DE ORDENACIÓN
Zonifikazio Xehatua
Zonificación Pormenorizada

1/500
Fasea/Fase
Haserako Onarpena, Laburpen exek.
Aprobación Inicial. Resumen ejecutivo
Data/Fecha
MARTXOA/MARZO 2023
Sustatzailea/Promotor
VILLA CÁNDIDA S.L.
Egilea/Autor

ASTAZALDI
ARQUITECTURA
Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 94.334.0751
Arkitekto idazleak


Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoz Artola

Eskala grafikoa

 A.I.U. LIN-8 H.I.A. ARKOTZ
 ÁMBITO DE INTERVENCIÓN
 URBANÍSTICA
 SUPERFICIE = 19.572 m²

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

5.6
 ANTOLAKETA PROPOSAMENA
 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 Antolaketa orokorra (ez loteslea)
 Ordenación general (no vinculante)

1/500

Fasea/Fase
 Haseroko Onarpena, Laburpen exek.
 Aprobación Inicial. Resumen ejecutivo
 Data/Fecha
 MARTXOA/MARZO 2023
 Sustatzailea/Promotor
 VILLA CÁNDIDA S.L.
 Egilea/Autor



Astigarrogako bidea 2, 5. ezk. 3.
 20180 Oiartzun Tlf: 943340751
 Arkitekto idazleak


 Hektor Espin Larreta


 Eñaut Muñoz Artola

