Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala
Boletín Oficial de Gipuzkoa

2026ko ekainaren 5a, ostirala — 104 — Viernes, a 5 de junio de 2026

TOKI ADMINISTRAZIOA | 3 | ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

Iragarkia

Udal honetako Osoko Bilkurak, 2026ko apirilaren 29an egindako bilkuran, Britac Proyectos SL-k aurkeztutako «Oiartzungo Arragua ARR-1A hirigintza-jarduerako eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia. Behin betiko onarpenerako dokumentua» memoria, Ingurumen Estrategikoaren txostena eta aipatutako memorian planoak onartu zituen behin betikoz.

Halaber, behin betiko onarpena jaso duen dokumentazioa Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirigintzako Plangintzaren Erregistro Administratibora igorri da 2026ko maiatzaren 5ean.

Behin betiko onarpenaren ebazpena www.oiartzun.eus udal web orrian jarriko da ikusgai.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez daiteke Euskadiko Autonomia Erkidegoko Justiziako Auzitegi Nagusian, Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu eta biharamunetik hasita.

Oiartzun, 2026ko maiatzaren 20a.—Joana Mendiboure, alkatea. (3469)

«B» DOKUMENTUA

GARAPENEKO HIRIGINTZA-ARAUAK

— Aurkibide orokorra.

Atariko titulua. Izaera orokorreko xedapenak, Hiri-Antolamenduko Plan Berezia aplikatzeari buruzkoak.

Lehenengo titulua. Arraguako ARR-1A eremuan aplikatu beharreko hirigintza-araubide orokorra.

1.1. kapitulua. Kalifikazio xehatuko araubidea.

1.2. kapitulua. Hiri-Antolamenduko Plan Berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa.

Bigarren titulua. Eremuan aplikatzekoak diren garapeneko hirigintza-arau orokorrak, eraikuntzari eta erabilerari buruzkoak.

2.1. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eta ekipamendu komunitarioko lurzatiei aplikatu beharreko garapeneko hirigintza-arau orokorrak.

2.2. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintza orokorrak. Espazioen dimentsioa, oinarrizko eskakizunak eta oinarrizko instalazioen zuzkidura.

2.3. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak.

2.4. kapitulua. Bizitegi-eraikinen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak.

2.5. kapitulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioak tratatzeko baldintzak.

2.6. kapitulua. Ingurumen-baldintza zuzentzaileak, konpentsatzaileak edo babesleak.

2.7. kapitulua. Hegazkintza zibilaren baldintzak.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Anuncio

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de abril de 2026, aprobó definitivamente la memoria «Plan Especial de Ordenación Urbana del área de actuación urbanística Arragua ARR-1A del municipio de Oiartzun. Documento de aprobación definitiva», el documento ambiental estratégico y los planos correspondientes a dicha memoria.

La documentación objeto de aprobación definitiva se ha remitido, el día 5 de mayo del 2026, al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Asimismo, La resolución de aprobación definitiva se expondrá en la página web municipal www.oiartzun.eus.

El precedente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Oiartzun, a 20 de mayo de 2026.—La alcaldesa, Joana Mendiboure. (3469)

DOCUMENTO «B»

NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

— Índice general.

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título primero. Regimen urbanistico general aplicable en el ámbito ARR-1A Arragua.

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título Segundo. Normas urbanísticas de desarrollo generales de edificacion y uso aplicables en el ámbito.

Capítulo 2.1. Normas urbanísticas de desarrollo generales aplicables a las parcelas de uso residencial y de equipamiento comunitario.

Capítulo 2.2. Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.

Capítulo 2.3. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial.

Capítulo 2.4. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Capítulo 2.5. Condiciones de tratamiento de los espacios de uso privado no edificado sobre rasante.

Capítulo 2.6. Condiciones ambientales correctoras, compensatorias o protectoras.

Capítulo 2.7. Condiciones de aviación civil.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Hirugarren titulua. Garapeneko hirigintza-arau partikularrak, Arragua ARR-1A HJE eremuko lurzatiei aplikatu beharrekoak, eraikuntzari eta erabilerari dagokienez.

— Aurkibide xehatua.

Atariko titulua. Izaera orokorreko xedapenak, hiri-antolamenduko plan berezia aplikatzeari buruzkoak.

0.1. artikulua. Esku-hartze eremua.

0.2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.

0.3. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren arau-esparrua.

0.4. artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien helmen arautzailea.

0.5. artikulua. Plangintzako aldaketak.

Lehenengo titulua. Arraguako ARR-1A eremuan aplikatu beharreko hirigintza-araubide orokorra.

1.1. kapitulua. Kalifikazio xehatuko araubidea.

1.1.1. artikulua. ARR-1A HJE eremuaren «kalifikazio xehatuko» araubidea formulatzea.

1.2. kapitulua. Hiri-Antolamenduko Plan Berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa.

1.2.1. artikulua. Araubide orokorra.

1.2.2. artikulua. «Hirigintzako eraikigarritasuna» esleitzeko baldintzak.

1.2.3. artikulua. Gauzatzeko araubidearen zehaztapena.

1.2.4. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.2.5. artikulua. Urbanizazioa materializatzeko eta dagozkion lanak gauzatzeko beharrezkoak diren obra-proiektuak formulatzeko araubidea.

1.2.6. artikulua. Urbanizazio-kargen finantzazio-baldintzak.

1.2.7. artikulua. Urbanizazioa mantendu eta kontserbatzeko baldintzak.

1.2.8. artikulua. Lagapenaren xede diren zuzkidura publikoetarako lursailen araubide juridikoa.

1.2.9. artikulua. Komunitatearen partehartzearen araubide juridikoa hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan.

1.2.10. artikulua. Partzelazio-baldintzak. Lurzati minimoa.

1.2.11. artikulua. Zortasunak lurzati pribatuetan.

1.2.12. artikulua. Eraikitzeko eskumena erabiltzea.

1.2.13. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

Bigarren titulua. Eremuan aplikatzekoak diren garapeneko hirigintza-arau orokorrak, eraikuntzari eta erabilerari buruzkoak.

2.1. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eta ekipamendu komunitarioko lurzatiei aplikatu beharreko garapeneko hirigintza-arau orokorrak.

2.1.1. artikulua. Bizitegi-erabilera intentsiboko eta zuzkidura-ekipamenduko lurzatietan aplikatzekoa den eraikuntza- eta erabilera-araubidearen formulazioa.

2.1.2. artikulua. Lerrokatzeak egoitza- eta zuzkidura-lurzatietan.

2.1.3. artikulua. Eraikinen profila eta garaiera egoitza- eta zuzkidura-lurzatietan.

2.1.4. artikulua. Eraikuntzaren ezaugarri formalak.

2.1.5. artikulua. Gorputz irtenen edo hegalen trataera.

2.1.6. artikulua. Aparkalekuen erregulazioa lurzati pribatuan.

Título tercero. Normas urbanísticas de desarrollo particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas en el ámbito A.I.U. ARR-1A Arragua.

— Índice detallado.

Título preliminar. Disposiciones de caracter general referentes a la aplicacion del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.3. Marco normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.

Artículo 0.5. Modificaciones del planeamiento.

Título primero. Regimen urbanistico general aplicable en el ámbito ARR-1A Arragua.

Capítulo 1.1. Regimen de calificacion pormenorizada.

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del A.I.U. ARR-1A.

Capítulo 1.2. Regimen juridico para el desarrollo y ejecucion del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 1.2.1. Régimen general.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la «edificabilidad urbanística».

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 1.2.7. Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

Artículo 1.2.8. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Artículo 1.2.9. Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Artículo 1.2.10. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

Artículo 1.2.11. Servidumbres en las parcelas privadas.

Artículo 1.2.12. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 1.2.13. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

Título segundo. Normas urbanísticas de desarrollo generales de edificacion y uso aplicables en el ámbito.

Capítulo 2.1. Normas urbanísticas de desarrollo generales aplicables a las parcelas de uso residencial y de equipamiento comunitario.

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las Parcelas Residencial Intensivo y de equipamiento dotacional.

Artículo 2.1.2. Alineaciones en las Parcelas residenciales y dotacional.

Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios en las Parcelas residenciales y dotacional.

Artículo 2.1.4. Características formales de la edificación.

Artículo 2.1.5. Tratamiento de los cuerpos salientes o vuelos.

Artículo 2.1.6. Regulación de aparcamientos en parcela privada.

EK\CV GAO-I-2026-03469

2.2. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintza orokorrak. espazioen dimentsioa, oinarrizko eskakizunak eta oinarrizko instalazioen zuzkidura.

2.2.1. artikulua. Bizigarritasun-baldintza orokorrak.

2.2.2. artikulua. Etxebizitzetara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

2.2.3. artikulua. Bizitegi-erabilerez bestelakoetara (komertzialak, ekipamendua eta abar) bideratutako bizitegi-eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

2.2.4. artikulua. Garaje-erabilerara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

2.2.5. artikulua. Trastelekuei eska dakizkiekeen bizigarritasun-baldintzak.

2.3. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak.

2.3.1. artikulua. Zerbitzu-sareen eta gainazaleko tratamenduen ezaugarri nagusiak.

2.3.2. artikulua. Oinezkoentzako bideak, espaloiak eta espazioak zolatu eta sendotzea.

2.3.3. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.

2.3.4. artikulua. Hirigintzako oztopoak ezabatzea.

2.3.5. artikulua. Argindar-sarearen eta kaleko argien ezaugarriak.

2.3.6. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.

2.3.7. artikulua. Saneamendu-instalazioen baldintza orokorrak.

2.3.8. artikulua. Aireztatze-tximinien baldintza orokorrak.

2.4. kapitulua. Bizitegi-eraikinen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak.

2.4.1. artikulua. Segurtasun-baldintza orokorrak.

2.4.2. artikulua. Baoak, leihoak eta terrazarako irteerak babestea.

2.4.3. artikulua. Estalkirako irteera.

2.5. kapitulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioak tratatzeko baldintzak.

2.5.1. artikulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

2.6. kapitulua. Ingurumen-baldintza zuzentzaileak, konpentsatzaileak edo babesleak.

2.6.1. artikulua. Neurri orokorrak.

2.6.2. artikulua. Neurri bereziak.

2.6.3. artikulua. Kalitate akustikoa.

2.6.4. artikulua. Lurzoruaren kalitatea.

2.6.5. artikulua. Zuzenketa-neurriak obra-fasean.

2.6.6. artikulua. Mugikortasun-jasangarritasunaren gaineko eragina murriztera bideratutako neurriak.

2.6.7. artikulua. Zuzenketa-neurriak urbanizazio-proiektuetan.

2.6.8. artikulua. Zuzenketa-neurriak eraikuntza-proiektuetan.

2.7. kapitulua. Hegazkintza zibilaren baldintzak.

2.7.1. artikulua. Zortasun aeronautikoak.

2.8. kapitulua. Trenbide-sektorearen baldintzak.

2.8.1. artikulua. Afekzio-eremua.

Capítulo 2.2. Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.

Artículo 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad.

Artículo 2.2.2. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.

Artículo 2.2.3. Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).

Artículo 2.2.4. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje.

Artículo 2.2.5. Condiciones de habitabilidad exigibles a los trasteros.

Capítulo 2.3. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial.

Artículo 2.3.1. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

Artículo 2.3.2. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.

Artículo 2.3.3. Condiciones generales de las instalaciones.

Artículo 2.3.4. Supresión de barreras urbanísticas.

Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 2.3.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

Artículo 2.3.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.

Artículo 2.3.8. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.

Capítulo 2.4. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.

Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Artículo 2.4.3. Salida a la cubierta.

Capítulo 2.5. Condiciones de tratamiento de los espacios de uso privado no edificado sobre rasante.

Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Capítulo 2.6. Condiciones ambientales correctoras, compensatorias o protectoras.

Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.

Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.

Artículo 2.6.3. Calidad acústica.

Artículo 2.6.4. Calidad del suelo.

Artículo 2.6.5. Medidas correctoras en fase de obras.

Artículo 2.6.6. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.

Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de urbanización.

Artículo 2.6.8. Medidas correctoras en los proyectos de edificación.

Capítulo 2.7. Condiciones de aviación civil.

Artículo 2.7.1. Servidumbres aeronáuticas.

Capítulo 2.8. Condiciones del sector ferroviario.

Artículo 2.8.1. Zonas de afección.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Hirugarren titulua. Garapeneko hirigintza-arau partikularrak, Arragua ARR-1A HJE eremuko lurzatiei aplikatu beharrekoak, eraikuntzari eta erabilerari dagokienez ARR-1A Arragua.

Bizitegi-erabilera intentsiboko lurzatia.

— PRI/ARR-1A,1.

— PRI/ARR-1A,2.

— PRI/ARR-1A,3.

— PRI/ARR-1A,4.

Zuzkidura-lurzatia.

— PD1.

— PD2.

Espazio libreetarako lurzatia. berdeguneak.

— ELZV1.

— ELZV2.

— ELZV3.

— ELZV4.

— ELZV5.

Ibai-ibilguetarako lurzatia.

— CF1.

Bide-sarerako lurzatia.

— RV1.

Bidegorrirako lurzatia.

— CB1.

Espazio libreetarako lurzatia. oinezkoentzako guneak.

— ELZP1.

— ELZP2.

ATARIKO TITULUA

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA APLIKATZEARI BURUZKOAK

0.1. artikulua. Esku-hartze eremua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen jarduerarako eremua da Oiartzungo Hiri Antolamenduko Plan Berezian Arragua izenez identifikatutako ARR-1A Hirigintza Jarduerarako Eremua.

0.2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau indarrean sartuko da behin betiko onetsi ondoren eta indarrean dagoen legeriak argitaratzeko ezarritako baldintzak betetakoan, eta horrela jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

Oiartzungo Udalak berrikusi edo aldatu egingo ditu hiri-dinamikak hala eskatzen badu.

Planeko ezarpen bat edo batzuk baliogabetu, bertan behera utzi edo aldarazteak ez dio gainerakoen baliozkotasunari eragingo, betiere horietakoren bat aplikatzea ezinezkoa gertatzen ez bada behintzat, haiekin elkartuta egoteagatik edo haien mendeko izateagatik.

0.3. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren arau-esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen legegintza-esparruan formulatu da, eta, hori, funtsean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak osatzen du.

Gainera, hirigintzako lege-esparru hauetara egokitu beharko da.

Título tercero. Normas urbanísticas de desarrollo particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas en el ámbito A.I.U. ARR-1A Arragua.

Parcela residencial intensiva.

— PRI/ARR-1A,1.

— PRI/ARR-1A,2.

— PRI/ARR-1A,3.

— PRI/ARR-1A,4.

Parcela dotacional.

— PD1.

— PD2.

Parcela de espacios libres. Zonas verdes.

— ELZV1.

— ELZV2.

— ELZV3.

— ELZV4.

— ELZV5.

Parcela de cauces fluviales.

— CF1.

Parcela de red viaria.

— RV1.

Parcela de carril bici.

— CB1.

Parcela de espacios libres. zonas peatonales.

— ELZP1.

— ELZP2.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

El ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el Ámbito de Intervención Urbanística ARR-1A, del Plan General de Oiartzun identificado con el nombre de Arragua.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.

El Ayuntamiento de Oiartzun procederá a su revisión o modificación si la dinámica urbana así lo exigiese.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 0.3. Marco normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además, deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

EK\CV GAO-I-2026-03469

— 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.

— 45/2025 Dekretua, otsailaren 18koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

— 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Errehabilitazioaren Legea onartzen duena.

— 7/2012 Legea, apirilaren 23koa, barne-merkatuko zerbitzuei buruz Europako Parlamentuak eta Kontseiluak abenduaren 12an emandako 2006/123/EE Zuzentaraura egokitze aldera zenbait lege aldatzekoa.

— 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.

— Agindua, 2022ko ekainaren 30ekoa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzen gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa.

— 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, Hirigintza-jarduerek sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa.

— 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

— 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.

— 8/2021 Lege Organikoa, ekainaren 4koa, haurrak eta nerabeak indarkeriaren aitzinean osorik babestekoa.

Eta aplikagarriak diren eta plan honetan eragina duten beste arau sektorial batzuk, hala nola ibai-ibilguei buruzkoak.

— Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2007/60/EE Zuzentaraua, 2007ko urriaren 23koa, uholde-arriskuak ebaluatzeari eta kudeatzeari buruzkoa.

— 2000/60/EE Zuzentaraua, Europako Parlamentuarena eta Kontseiluarena, 2000ko urriaren 23koa, erkidegoaren jardueraesparrua ezartzen duena ur-politikaren eremuari dagokionez.

— 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uren Legearen testu bategina onartzen duena, ekainaren 22ko 11/2005 Legeak eta apirilaren 13ko 4/2007 Errege Lege Dekretuak aldatua.

— 10/2001 Legea, uztailaren 5ekoa, Ur Plangintza Nazionala onartzekoa, ekainaren 22ko 11/2005 Legeak partzialki aldatua.

— 849/1986 Errege Dekretua, apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena, urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuak eta abenduaren 9ko 638/2016 Errege Dekretuak aldatua; eta 927/1988 Errege Dekretua, uztailaren 29koa, Uraren Administrazio Publikoaren eta Plangintza Hidrologikoaren Erregelamendua onartzen duena, uztailaren 6ko 907/2007 Errege Dekretuak aldatua.

— 1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiaren Plan Hidrologikoaren berrikuspena onartzen duena.

— 903/2010 Errege Dekretua, uztailaren 9koa, uholde-arriskuak ebaluatzeari eta kudeatzeari buruzkoa.

— 3/2007 Lege Organikoa, martxoaren 22koa, emakumeen eta gizonen arteko benetako berdintasunerakoa, 901/2020 Errege Dekretuan eta 902/2020 Errege Dekretuan garatua.

— 10/2022 Lege Organikoa, irailaren 6koa, Sexu Askatasunaren Berme Osoarena.

— Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legearen testu bategina, martxoaren 16ko 1/2023 Legegintzako Dekretuaren bidez onartua.

— Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

— Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de estándares urbanísticos.

— Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

— Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

— Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

— Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.

— 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.

— Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

— Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia.

Y además a otras normativas sectoriales de aplicación y que tienen incidencia en el presente plan, como son las relativas a los cauces fluviales.

— Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación.

— Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

— Real Decreto Legislativo 1/ 2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril.

— Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.

— Real Decreto 849/ 1986, de 11 de abril, que aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero, y RD 638/2016, de 9 de diciembre; y Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, modificado por el RO 907/2007, de 6 de julio.

— Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental.

— Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

— Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, con desarrollo en el Real Decreto 901/2020 y RD 902/2020.

— Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual.

— Texto Refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y contra la Violencia Machista, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo.

EK\CV GAO-I-2026-03469

— 38/2015 Legea, irailaren 29koa, Trenbide Sektorearena, eta Trenbide Sektorearen Erregelamendua, abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuak onartua.

Nolanahi ere, dokumentua Oiartzungo Plan Orokorraren egiturazko jarraibideen arabera idatzi da.

0.4. artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien helmen arautzailea.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 69. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Berezi honek honako agiri hauek ditu:

1. Plan Bereziaren dokumentuak:

— «A» dokumentua. Informazio- eta justifikazio-memoria.

— «B» dokumentua. Garapeneko hirigintza-arauak.

— «C» dokumentua. Prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazioneurriak, klima-aldaketa kontuan hartuta.

— «D» dokumentua. Gauzatzearen antolakuntza eta kudeaketako jarraibideak.

— «E» dokumentua. Ekonomia- eta finantza-arloetako bideragarritasunaren azterlana.

— «F» dokumentua. Jasangarritasun ekonomikoaren memoria.

— «G» dokumentua. Hegazkintza zibileko zehaztapenak betetzea.

— «H» dokumentua. Planoak:

Informazio-planoak.

Antolamendu xehatuaren planoak.

Memoriak Plan Berezi honen azalpena, deskribapena eta justifikazioa biltzen ditu.

Garapeneko hirigintza-arauek aplikatu beharreko araudi partikularra biltzen dute.

Gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterlanak kudeaketan eragina izango duten jarraibideak biltzen ditu.

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlanak eragiketaren bideragarritasunari buruzko funtsezko parametroak ezartzen ditu.

Jasangarritasun ekonomikoari buruzko memorian, gauzatutako antolamenduaren erabilerak eragindako hornidurak, zerbitzuak eta mantentze-lanak ordaintzeko udalak duen gaitasuna aztertzen da.

Planoek Plan Bereziari dagokion informazioa eta antolamendu grafikoa jasotzen dituzte.

2. Dokumentuen izaera arautzailea.

Planaren eduki arautzailea artikulu honetako 1. epigrafean adierazitako agiri-multzoan definituta geratzen bada ere, «B. Plan Orokorraren garapeneko hirigintza-arauak», «C. Gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterlana», «D. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlana» eta «E. Planoak» dokumentuko antolamendu xehatuko planoak dira, berariaz, izaera arautzaile eta erregulazioko hori dutenak hirigintzako esku-hartzearen gainean, eta, horrenbestez, haiek ezarritakora egokitu beharko da nahitaez.

Adierazitakoa alde batera utzita, O-04 planoan jasotako antolamendu xehatua egokitu ahal izango da, eta behar bezala justifikatutako aldaketa txiki batzuk egin ahal izango dira, aldaketa horiek partaidetza-prozesuaren edo urbanizazio-proiektuaren ondorioen ondorio badira. Aldaketa horien bidez doikuntzak egin ahal izango dira bide-sarean, aparkalekuen mugetan, berdegune libreetan (estandarren betetze-maila justifikatuta) eta espaloietan eta oinezkoentzako eremuen mugetan. Era berean, gutxieneko estandarren arabera justifikatu beharko dira trafikoaren antolamendua, abiadura murrizteko kale-mozketak, aparkaleku-plazen birkokapena eta abar.

— Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Oiartzun.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el presente Plan Especial contiene los siguientes documentos:

1. Documentos del Plan Especial:

— Documento «A». Memoria informativa y justificativa.

— Documento «B». Normas urbanísticas de desarrollo.

— Documento «C». Medidas preventivas, correctoras y compensatorias teniendo en cuenta el cambio climático».

— Documento «D». Directrices de Ordenación y Gestión de la ejecución».

— Documento «E». Estudio de viabilidad económico-financiera».

— Documento «F». Memoria de Sostenibilidad Económica.

— Documento «G». Cumplimiento de las determinaciones de Aviación Civil.

— Documento «H». Planos:

Planos de información.

Planos de ordenación pormenorizada.

La Memoria recoge la exposición, descripción y justificación del presente Plan Especial.

Las Normas Urbanísticas de Desarrollo recogen la normativa particular de aplicación.

El Estudio de las directrices de organización y gestión, vienen a recoger las directrices que van a afectar a la gestión.

El estudio de viabilidad económico-financiera, establece los parámetros fundamentales sobre la viabilidad de la operación.

La memoria de sostenibilidad económica analiza la capacidad municipal para costear los suministros, servicios y mantenimiento derivados del uso de la ordenación ejecutada.

Los Planos, recogen la información y ordenación gráfica correspondiente al Plan Especial.

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B. Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General», «C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución», «D. Estudio de viabilidad económico-financiera» y los planos de ordenación pormenorizada del documento «E. Planos» los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

Independientemente de lo indicado, la ordenación pormenorizada señalada en el plano O-04 podrá ser reajustada, introduciéndose ligeras modificaciones debidamente justificadas, que puedan deberse a las conclusiones del proceso de participación o del proyecto de urbanización, en el cual se pueden dar ajustes en la red viaria, límites de aparcamientos, espacios verdes libres (justificando el grado de cumplimiento de los estándares) y aceras y límites de zonas peatonales. Igualmente deberán quedar justificados en base a los estándares mínimos necesarios la ordenación del tráfico, los cortes de la calle con el objetivo de reducir la velocidad, reubicación de plazas de aparcamiento, etc.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Azkenik, eremu barruko lurzatiei aplikagarri zaizkien eraikuntza- eta erabilera-arau urbanistiko partikularretan definitutako bizitegi-lurzati bakoitzerako aurreikusitako etxebizitza-kopurua handitu edo murriztu ahal izango da, eraikuntza-proiektuen banaketa- eta diseinu-beharren arabera.

Proiektu honen gainontzeko dokumentuek izaera bereziki adierazlea, erreferentziazkoa edo justifikatzailea dute; beraz, bere edukian aurrekoekin kontraesanik izanez gero, dokumentu haiek gailenduko dira.

3. Desadostasunak dokumentuen artean.

Hirigintza-zehaztapen bati buruzko desadostasun zehatzik egonez gero eskala desberdinetan egindako arau-izaera duten planoen artean, eskala zabalagoan eginiko planoetan ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azkenotako edukian agerikoa den akats material bati zor ez bazaio.

0.5. artikulua. Plangintzako aldaketak.

Indarraldiaren amaieran aurreikusitakoez gain, Udalak egoki iritziz gero, Plan Berezi hau aldatu ahal izango luke, plana onesteko erabilitako izapide berarekin.

LEHENENGO TITULUA

ARRAGUAKO ARR-1A EREMUAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

1.1.1. artikulua. ARR-1A HJE eremuaren «kalifikazio xehatuko» araubidea formulatzea.

1. ARR-1A hirigintza-eremua Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan finkatutako zonifikazioko ezarpenetatik etorritako kalifikazio xehatuaren araubidepean geratzen da.

Ezarpen horiek Oiartzungo Hirigintza Arau Orokorretan finkatutako sistematikari erantzuten diote.

2. Testuinguru horretan, Eremuan jarraian adieraziko diren erabilera xehatuko zona motak bereizten dira:

— Bizitegi-erabilera intentsiboko lurzatiak. «PRI/ARR-1A.1» eta «PRI/ARR-1A.4» bitarteko lurzatiak.

— Zuzkidura-lurzatiak. «PD1» eta «PD2» lurzatiak.

— Espazio libre eta berdeguneen lurzatiak. «ELZV1» eta «ELZV5» bitarteko lurzatiak.

— Ibai-ibilguak. «CF1» lurzatia.

— Bide-sarea. «RV1» lurzatia.

— Oinezkoentzako guneak. «ELZP1» eta «ELZP2» lurzatiak.

— Bidegorrien sarea. «CB1» lurzatia.

3. Erabilera xehatuko zona horiei dagokien erabilera- eta eraikuntza-araubidea aplikazio orokorreko hirigintza-arauetan finkatutakoa da, eta Oiartzungo Plan Orokorraren 19. artikuluan bilduta dago.

4. Plan Berezia garatzeko idatzi behar den Urbanizazio Proiektuak zertxobait egokitu ahal izango ditu dokumentu honetan ezarritako antolamendu xehatuko mugaketak, betiere egokitzapen horiek justifikatuta badaude ikuspuntu teknikotik edo funtzionamenduaren ikuspegitik.

Finalmente, el número de viviendas indicado para cada una de las parcelas residenciales definidas en las normas urbanísticas de desarrollo particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas en el ámbito, podrá verse modificado al alza o a la baja, dependiendo de las necesidades de distribución y diseño de los proyectos de edificación.

El resto de la documentación del presente Proyecto posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción de su contenido con el de los documentos citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Artículo 0.5. Modificaciones del planeamiento.

Además de las previstas al final del período de vigencia, si el Ayuntamiento así lo estimase oportuno, podría proceder a la Modificación del presente Plan Especial con la misma tramitación que para la aprobación del mismo.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO ARR-1A ARRAGUA

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del A.I.U. ARR-1A.

1. El Ámbito Urbanístico de ARR-1A queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Dichas determinaciones responden a la sistemática establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Oiartzun.

2. En ese contexto, se diferencian en el Ámbito los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

— Parcelas residenciales intensivas. Son las denominadas parcelas «PRI/ARR-1A.1» a «PRI/ARR-1A.4».

— Parcelas dotacionales. Son las denominadas parcelas «PD1» y «PD2».

— Parcelas de Espacios Libres y Zonas Verdes. Son las denominadas parcelas «ELZV1» a «ELZV5».

— Cauces fluviales. Es la denominada parcela «CF1».

— Red viaria. Es la denominada parcela «RV1».

— Espacios zonas peatonales. Son las denominadas parcelas «ELZP1» y «ELZP2».

— Red Bidegorri-vías ciclistas. Es la denominada parcela «CB1».

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las normas urbanísticas de aplicación general, contenidas en el artículo 19 del Plan General de Oiartzun.

4. El Proyecto de Urbanización a redactar en desarrollo del Plan Especial podrá ajustar ligeramente las delimitaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en el presente documento, siempre que dichos ajustes queden justificados desde el punto de vista técnico o de funcionamiento.

EK\CV GAO-I-2026-03469

1.2. KAPITULUA. HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1. artikulua. Araubide orokorra.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau garatu eta gauzatzeko araubide juridikoa –hirigintza eraikigarritasuna esleitzea, gauzatzea, eraikitzeko eskumena baliatzea, eta abar– hurrengo ezarpenetara egokituko da:

— Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritako araubidea; bai, oro har, Hirigintza-arau orokorretan, eta bai, berariaz, Arragua ARR-1 H.I.A. HJE eremuari dagokion arau partikularrean.

— Edukietan ezarritako araubide juridikoaren zehaztapenak.

1.2.2. artikulua. «Hirigintzako eraikigarritasuna» esleitzeko baldintzak.

1. Jarduketan integratuko eremuak:

ARR-1A hirigintza-jarduera eremuak, Arau Subsidiarioen arabera, finkatu gabeko hiri-lurzoruko esparru bat osatzen du, bizitoki-erabilera intentsiborako zona global bat duena.

Plan Berezi honek jarduketa integratuko eremu bat mugatzen du, egikaritze-unitate baten parekoa, baina eremu hori Urbanizazio Proiektuari dagokionez izapidetu eta ARR-1B ondoko sektorearekin batera gauzatu beharko da, bi eremuek duten hiri-jarraitutasuna dela eta.

Eraikigarritasunaren esleipenak, Plan Orokorrarekin bat, honako ezarpen hauei erantzuten die:

— Lurzoruaren guztizko azalera: 12.702 m².

— Jarduketa integratuko eremuaren guztizko azalera: 12.702 m².

— Eremuaren erabilera- eta eraikuntza-tipologia bereizgarria: Bizitegi-erabilera intentsiboa.

Azaldutako irizpide orokorrei jarraituz, Plan Bereziak zehatz-mehatz ordenatzen ditu lurzati eraikigarriak, eta Plan Orokorrean proposatutako eraikigarritasunak honela birbanatzen ditu, erabileren arabera:

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1.2.1. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana–asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc– se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Régimen establecido en el Plan General de Oiartzun tanto, con carácter general, en las Normas Urbanísticas Generales» como, de forma específica, en la Norma Particular correspondiente al Ámbito A.I.U. ARR-1 H.I.A. Arragua.

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la «edificabilidad urbanística».

1. Ámbitos de actuación integrada:

El Ámbito de Intervención Urbanística ARR-1A constituye según el Plan General un área de suelo urbano no consolidado que contiene una zona global de uso residencial intensivo.

Si bien el presente Plan Especial delimita por su parte un ámbito de actuación integrada, asimilado a una unidad de ejecución, la misma deberá ser tramitada en lo referente al Proyecto de Urbanización y ejecutado en conjunto con el sector anexo ARR-1B, dada la característica de continuidad urbana que uno y otro presentan.

La asignación de la edificabilidad de acuerdo con el Plan General se ajusta a las siguientes determinaciones:

— Superficie total del área: 12.702 m².

— Superficie total del ámbito de actuación integrada: 12.702 m².

— Tipología de uso y edificación característica de la zona: Residencial Intensiva.

Siguiendo los criterios generales expuestos, el Plan Especial ordena pormenorizadamente las parcelas edificables, redistribuyendo las edificabilidades propuestas en el Plan General, según los usos, de la siguiente manera:

BIZITEGI-LURZATIEI ESLEITUTAKO IRABAZIZKO ERAIKIGARRITASUNAK

Lurzatia	*Azalera (m²)*	*Eraikigarritasuna (sestra azpian)*	*Eraikigarritasuna (sestra gainean)*	*Eraikigarritasuna (sestra gainean)*	*Eraikigarritasuna guztira*
		Garajeak	*Hirugarren sektorekoa(*)(**)*	*Etxebizitzak(***)*	
		Sabaiaren azalera (m²(s))	*Sabaiaren azalera (m²(s))*	*Sabaiaren azalera (m²(s))*	*Sabaiaren azalera (m²(s))*
PRI/ARR-1A.1	735	1.470	257	2.981	4.708
PRI/ARR-1A.2	903	1.806	257	2.981	5.044
PRI/ARR-1A.3	651	1.302	248	1.987	3.537
PRI/ARR-1A.4	483	966	248	1.987	3.201
GUZTIRA	2.772	5.544	1.010	9.936	16.490

(*)Lurzati bakoitzean aurreikusitako hirugarren sektoreko erabileraren sabaia kalkulatzeko, ataripeen okupazioaz gain, honako azalera hauek ere hartu dira kontuan: atariak, instalazio-gelak, garbiketa-gelak, haur-orgak eta bizikletak gordetzeko guneak, eta abar; 175 izango dira 30 etxebizitzako atarietan, eta 120 18 etxebizitzako atarietan.
(**)Hirugarren sektoreko erabileraren eraikigarritasuna handitu edo murriztu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako geratzen den eraikigarritasunaren arabera
(***)Plan Orokorreko ordenantzen 20. artikuluan adierazitakoaren arabera, banaketa horizontaleko eraikinetako sarrera-guneei eta instalazio-gelei dagokien sabai eraikia (hondakinak, telekomunikazioak, eraikinaren liburua, garbiketa-gela, mugikortasun-gela) ez dira zenbatuko hirigintza-eraikigarritasunaren ondorioetarako.

EK\CV GAO-I-2026-03469

EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS ASIGNADAS A LAS PARCELAS RESIDENCIALES

Parcela	*Superficie (m²)*	*Edificabilidad (bajo rasante)*	*Edificabilidad (sobre rasante)*	*Edificabilidad (sobre rasante)*	*Edificabilidad total*
		Garajes	*Terciario(*)(**)*	*Residencial(***)*	
		Sup. techo (m²(t))	*Sup. techo (m²(t))*	*Sup. techo (m²(t))*	*Sup. techo (m²(t))*
PRI/ARR-1A.1	735	1.470	257	2.981	4.708
PRI/ARR-1A.2	903	1.806	257	2.981	5.044
PRI/ARR-1A.3	651	1.302	248	1.987	3.537
PRI/ARR-1A.4	483	966	248	1.987	3.201
TOTAL	2.772	5.544	1.010	9.936	16.490

(*)A efectos del cálculo del techo de uso terciario previsto en cada parcela se ha tenido en cuenta, además de la ocupación de los porches, la superficie ocupada por los portales, cuartos de instalaciones, limpieza, cochecitos infantiles, bicis, etc, a razón de 175 m²(t) en portales de 30 viviendas y 120 m² en portales de 18 viviendas.
(**)La edificabilidad de uso terciario podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.
(***)En atención a lo señalado en el artículo 20 de las ordenanzas del Plan General, el techo edificado correspondiente a salas de entrada e instalación de edificios destinados a distribución horizontal. (residuos, telecomunicaciones, libro del edificio, sala de limpieza, sala de movilidad) no computarán a efectos de edificabilidad urbanística.

1.2.3. artikulua. Gauzatzeko araubidearen zehaztapena.

Plan Berezi honetan zehaztutako jarduketa integratuko eremua gauzatzeko, dagokion Urbanizazio Proiektua izapidetu beharko da, ondoan dagoen ARR-1B sektorearekin batera.

Jarduketa integratuari dagokionez, aurreikusten da egikaritze-unitate bat mugatzea, eta haren garapena Ituntze jarduketa-sistemaren arabera gauzatuko da, gaur egun indarrean dagoen Kooperazio-sistemaren ordez.

Urbanizazio-proiektu hori Udalari aurkeztuko zaio, izapidetu dezan, Plan Berezi hau eta AIU ARR-1B Plan Partziala behin betiko onartu eta sei hilabeteko epean, gehienez.

Era berean, laga egingo dira sistema orokorretara zuzendutako lursailak.

1.2.4. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Plan Bereziaren eremuan ez da antolamenduz kanpoko elementurik deskribatzen.

1.2.5. artikulua. Urbanizazioa materializatzeko eta dagozkion lanak gauzatzeko beharrezkoak diren obra-proiektuak formulatzeko araubidea.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren esku-hartze eremuan aurreikusitako urbanizazio-obrak urbanizazio-proiektu baten xede izango dira, ARR-1B lurzoru urbanizagarriko sektorearekin batera, mugatutako egikaritze-unitateei dagokienez. Urbanizazio-proiektu hori faseka gauzatu ahal izango da, eremuen bizitegi-garapenaren arabera.

Urbanizazio-proiektuak esparru publikoetako urbanizazioaren eraikuntza-zehaztapenen definizioa bilduko du.

Urbanizatze-kargen finantzaketa arloko eta sektoreko jabeek hartuko dute beren gain, dagozkien irabazizko aprobetxamenduen zuzeneko proportzioan.

1.2.6. artikulua. Urbanizazio-kargen finantzazio-baldintzak.

Urbanizazio kargak finantzatzearen eraginetarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoa beteko da, eta, batez ere, haren 22., 25. eta 147. artikuluetan xedatutakoa.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Para la ejecución del ámbito de actuación integrada, definido en el presente plan Especial, será precisa la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que se desarrollará conjuntamente con el contiguo sector ARR-1B.

Afectando a la actuación integrada, se prevé, tal como se ha comentado, la delimitación de una unidad de ejecución, cuyo desarrollo se ejecutará de acuerdo con el sistema de actuación de Concertación, en sustitución del actualmente fijado de Cooperación.

El citado Proyecto de Urbanización se presentará ante el Ayuntamiento, a los efectos de su tramitación, en un plazo máximo de seis meses a contar desde la definitiva aprobación del Presente Plan Especial y del Plan Parcial del AIU ARR-1B.

Así mismo serán objeto de cesión los terrenos destinados a sistema generales.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

No se describe ningún elemento fuera de ordenación en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes.

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana serán objeto de un proyecto de urbanización conjunto con el sector de suelo urbanizable ARR-1B, correspondiente a las unidades de ejecución delimitadas. Dicho Proyecto de Urbanización podrá ser ejecutado por fases acordes al desarrollo residencial de los ámbitos.

El proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios públicos.

La financiación de las cargas de urbanización será asumida por la propiedad del área y sector en proporción directa a los aprovechamientos lucrativos que les corresponda.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, a lo establecido en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Halaber, Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritakoa beteko da eta, batez ere, Arragua eremuari dagokion arau partikularrean ezarritakoa.

Horrekin bat etorriz, jarduketa integratua egikaritzean, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen «C. Egikaritzaren Antolamendu eta Kudeaketa Jarraibideen Azterlana» eta «D. Bideragarritasun Ekonomiko eta Finantzarioko Txostena» izeneko dokumentuetan finkatutakoa aintzat hartuko da.

1.2.7. artikulua. Urbanizazioa mantendu eta kontserbatzeko baldintzak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoarekin bat, arloko jabeek urbanizazio-lanak mantendu eta zaintzeko kostuak ordaindu beharko dituzte obrak egikaritzen diren bitartean eta Oiartzungo Udalak lagapen publikoko lurrak behin betikoz eta modu ofizialean jasotzen dituenera arte.

Jabeek urbanizatu, mantendu eta zaindu beharko dituzte, iraupen mugagabearekin, arloaren barruan sartutako lurrak, jabetasun eta erabilera pribatukoak direnean.

1.2.8. artikulua. Lagapenaren xede diren zuzkidura publikoetarako lursailen araubide juridikoa.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoarekin bat, eta, bereziki, 186. artikuluan ezarritakoarekin bat, Udalaren aldeko lagapenaren xede izango dira Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek zuzkidura publikoetarako jarritako lursail eta ondasun guztiak, bai sistema orokorren sarekoak direnak, bai tokiko sistemen sarekoak direnak.

Lursail eta ondasun horien araubidea eta izaera juridikoa kasu bakoitzean, indarrean den legedian xedatutakoari jarraiki, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan nahiz etorkizunean atxikitako destinotik hartuko direnak izango dira.

1.2.9. artikulua. Komunitatearen partehartzearen araubide juridikoa hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan.

Sustapenaren eta Udalaren arteko zehaztapen eta konpromiso guztiak edozein jarduketa egin aurretik sinatutako hitzarmen batean jaso beharko dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, Oiartzungo Udalari dagokion eremuko eraikigarritasunaren % 15i dagokion eraikuntza-eskubidea lurzati eraikigarrian esleitu ahal izango da, edo aipatutako hitzarmenean adostutakoak ordezkatu ahal izango du.

1.2.10. artikulua. Partzelazio-baldintzak. Lurzati minimoa.

Plan Berezian definitutako lurzatiak minimoak dira, eta, beraz, horien artean soilik gehitu ahal izango dira, antolamenduak ezarritako bolumenen antolamenduari eutsiz.

Gauzatze-unitateetan eraikuntza-proiektuak egiteari dagokionez, antolaturiko irabazizko lurzatiak erregistro-finka independenteetan zatitu ahal izango dira, eremua garatzeko finkak sortzeko, eta azpilurzati horiek lurzati minimoaren izaera lortuko dute, irabazizko izaera duten lurzatien hirigintza-fitxa bakoitza gauzatzeko baldintzen arabera.

1.2.11. artikulua. Zortasunak lurzati pribatuetan.

A priori eta espresuki ez da erabilera publikoko zortasunik ezarri lurzati pribatuen gainean, diseinatutako erabilera publikoko ataripeen erabileratik eratorritakoak eta sestra azpiko eraikuntza pribatuen gainean kokatutako espazio publikoenak izan ezik.

Kudeaketa proiektuaren izapidetzea aprobetxatuz, egoki deritzen erabilera publikoko zortasunak edo lurzatien artekoak zehazterik egongo da, bereziki, azpiegituren eta instalazioen pasabideei eta garajeetarako sarrerei dagokienez.

Asimismo, se estará a lo dispuesto por el Plan General de Oiartzun, en particular, en la Norma Particular correspondiente al ámbito de Arragua.

De acuerdo con ello, en la ejecución de la actuación integrada se considerará lo establecido en los documentos «C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución» y «D. Estudio de viabilidad económico-financiera» del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 1.2.7. Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

Con fundamento en lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la propiedad del Área vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las obras y hasta su recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión públicos por parte del Ayuntamiento de Oiartzun.

Los terrenos de propiedad y uso privado incluidos dentro del ámbito deberán ser urbanizados, mantenidos y conservados por la propiedad de los mismos por tiempo indefinido.

Artículo 1.2.8. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 186, serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Especial de Ordenación Urbana destina a dotaciones públicas tanto de la red de sistemas generales, como de la red de sistemas locales.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Plan Especial de Ordenación Urbana, bien en el futuro.

Artículo 1.2.9. Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La totalidad de las determinaciones y compromisos entre la promoción y el Ayuntamiento, deberán ser recogidos en un Convenio suscrito previa cualquier actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el derecho edificatorio correspondiente al 15 % de la edificabilidad del ámbito correspondiente al ayuntamiento de Oiartzun, podrá ser adjudicado en parcela edificable o sustituido por lo acordado en el convenio mencionado.

Artículo 1.2.10. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

Las parcelas definidas en el Plan Especial tienen carácter de mínimas y por lo tanto sólo podrán, en su caso, agregarse entre ellas, conservando la ordenación de volúmenes fijada por la ordenación.

En cuanto a la elaboración de proyectos de edificación en las unidades de ejecución, las parcelas lucrativas ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, dando lugar a fincas para el desarrollo del ámbito, obteniendo estas subparcelas la condición de parcela mínima, conforme a lo estipulado en las condiciones de ejecución de cada una de las fichas urbanísticas de las parcelas de carácter lucrativo.

Artículo 1.2.11. Servidumbres en las parcelas privadas.

No se establecen a priori y expresamente servidumbres de uso público sobre las parcelas privadas, salvo las derivadas del uso de los porches de uso público diseñados y las de los espacios públicos situados sobre construcciones privadas bajo rasante.

Con ocasión de la tramitación del proyecto de gestión podrán precisarse las servidumbres de uso público o entre parcelas que resulten oportunas, fundamentalmente las referentes a pasos de infraestructuras, instalaciones y a accesos a garajes.

EK\CV GAO-I-2026-03469

1.2.12. artikulua. Eraikitzeko eskumena erabiltzea.

Eremuan eraikitzeko jarduera indarrean den hirigintza-legedian, Oiartzungo Plan Orokorrean eta udal-ordenantzetan ezarritako baldintzatzaile orokorretara egokituko da.

Antolatutako eraikuntzak Planaren denbora-horizontearen barruan gauzatzea aurreikusten da, gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterlanari dagokion dokumentuan jasotako zehaztapenen arabera.

Edozein kasutan, xehetasun-azterlanak idatzi ahal izango dira, Plan honen zehaztapenak mugatzeko edo egokitzeko helburuarekin, aipatutako tresna mota horren irismenaren xede diren gaietan.

Plan honetan lurzati bakoitzerako berariaz ezartzen diren garapeneko hirigintza-arauetan horri buruz definitzen diren zehaztapenen arabera egingo dira beharrezkoak diren eraikuntza-proiektuak eta horien arabera emango dira eta nahitaezko udal-lizentziak.

1.2.13. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

Lehenengoz okupatzeko lizentziak emateko, lurzatiaren edo azpilurzatiaren fatxadaren pareko urbanizazioa amaitu egin beharko da eta lurzatiak edo azpilurzatiak behar diren zerbitzu guztiak izango ditu behar bezala funtzionatzeko.

Antolatutako lurzatietan altxatutako eraikinak lehenengoz okupatzeko lizentziak emateko baldintza izango da barne hartutako azpifaseko urbanizazio-obrak egikaritzea, mugatzen diren heinean.

BIGARREN TITULUA

EREMUAN APLIKATZEKOAK DIREN GARAPENEKO HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKOAK

2.1. KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERAKO ETA EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURZATIEI APLIKATU BEHARREKO GARAPENEKO HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK

2.1.1. artikulua. Bizitegi-erabilera intentsiboko eta zuzkidura-ekipamenduko lurzatietan aplikatzekoa den eraikuntza- eta erabilera-araubidearen formulazioa.

1. Araubide orokorra:

Lurzati hauetan garatuko diren eraikinek eraikuntza- eta erabilera-baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Lurzati horietarako indarrean dauden Plan Orokorrak, eta, bereziki, ARR 1A Arragua HJE eremuari dagokion Arau Partikularrak definitutako eraikuntzako eta erabilerako oinarrizko araubidea.

— Aplikatzekoak diren udal-ordenantzak.

— Hiri Antolamendurako Plan Berezi honetan bildutako araubidean ARR-1A eremuari buruz ezarritako baldintza orokorrak.

2. Bizitegi-erabilerako lurzatiei aplika dakizkiekeen baldintza partikularrak.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek, kasuan kasuko «Garapeneko Hirigintza Arau Partikularretan», aurreikusi egiten ditu lurzati bakoitzerako eraikigarritasunaren esleipen bat eta eraikinen formari buruzko erregulazio jakinak.

Artículo 1.2.12. Ejercicio de la facultad de edificar.

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en el Plan General de Oiartzun y en las ordenanzas municipales.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas dentro del horizonte temporal del Plan, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan, en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento.

La elaboración de los proyectos de edificación precisos y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan.

Artículo 1.2.13. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente a la fachada de la parcela o subparcela correspondiente, esté acabada y que la parcela o subparcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

La concesión de las licencias de primera ocupación de los edificios ejecutados sobre las parcelas ordenadas quedará condicionada a la ejecución de las obras de urbanización de la subfase en la que queden incluidas conforme se delimiten.

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO

CAPÍTULO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas residencial intensivo y de equipamiento dotacional.

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en estas Parcelas se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

— Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes Plan General y, en particular, por la Norma Particular del mismo correspondiente al A.I.U. ARR 1A Arragua.

— Ordenanzas municipales de aplicación.

— Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el ámbito de ARR-1A contenidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, en las «Normas Urbanísticas de Desarrollo Particulares» correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de la edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Eraikinen formaren eta esleitutako eraikigarritasunaren arteko egokitzapena eraikina lerrokatzeei –lerrokatzeen okupazio maximoa– eta hartutako bolumen formari egokituz ebatziko da.

2.1.2. artikulua. Lerrokatzeak egoitza- eta zuzkidura-lurzatietan.

Eraikuntzako lerrokatzeak kasuan kasuko Garapeneko Hirigintza Arau Partikularrean eta Plan Berezi honetako lerrokatze-planoetan ezarritakoari egokituko zaizkio, baina O-07 planoan adierazitako lerrokatzeak soilik izango dira nahitaezkoak.

Sestra azpiko lerrokatze maximoak bat datoz lurzati eraikigarri bakoitzaren mugekin.

Ez da nahitaezko lerrokadurarik ezarri zuzkidura-lurzatirako; beraz, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako 300 m²(s) horiek gauzatu ahal izango dira xede hori duen lurzatian.

2.1.3. artikulua. Eraikinen profila eta garaiera egoitza- eta zuzkidura-lurzatietan.

Oiartzungo Plan Orokorreko hirigintza-arauetan ezarritako izaera orokorreko erregulazioak aintzat hartuta, lurzati mota bakoitzerako Plan Berezi honetako Garapeneko Hirigintza Arau Partikularrean definitutako baldintzak aplikatuko dira.

Azken horien artean sartzen da erreferentzia maila. Hortik abiatuta, kudeaketa-proiektutik eratorritako erregistroko lurzati ezberdinei aplikatu beharreko eraikuntzako garaiera neurtuko da.

Plan honetako O-06 planoak eraikin bakoitzaren altuerak eta profilak zehazten ditu, baita hirigintza-fitxa partikularrak ere.

Bizigarritasunari buruzko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako baldintzak aplikatuta, antolatutako profiletan aurreikusitako eraikigarritasuna beteko ez balitz, lurzati bakoitzean atiko-solairu gehigarri bat eraiki ahal izango da; solairu horrek 2 metroko atzeraemangunea izango du lerrokaduraren mugarekiko.

2.1.4. artikulua. Eraikuntzaren ezaugarri formalak.

Eraikuntzek, bai materialak erabiltzean, bai haien osaera formalean, inguruko arkitektura eta paisaia izan beharko dituzte kontuan.

Udalak, hala erabakitzen badu, konposizio-irizpide bat edo materialen erregulartasun bat definitu ahal izango du, eraikuntza-multzoak homogeneoak izan daitezen. Kasu horretan, eraikuntza-lizentzia ematea baldintzatu ahal izango da irizpide hori bete dadin.

Etxebizitzei zerbitzua ematen dieten instalazio eta azpiegitura guztiak kanpoko hartunetik edozein hornidura-punturaino lurpetik edo eraikinaren barrualdetik igaro beharko dira.

2.1.5. artikulua. Gorputz irtenen edo hegalen trataera.

Plan Berezi honetan antolatutako eraikinetan, fatxadaren lerrokaduretatik irteten diren elementuak eraiki ahal izango dira, bide publikoaren gainetik nahiz lurzati eraikiezinaren gainerako azaleraren gainetik.

Hegalak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke. Ekainaren 28ko 80/2022 Bizigarritasun Dekretu berriaren ondoriozko kasuistika kontuan hartuta, haien kokapena librea izango da fatxada bakoitzean, mota bakoitzerako okupazio-mugarik gabe. Atzeraemanguneak ere modu librean ezarri ahal izango dira.

Fatxadaren lerroarekiko hegal irekien eta itxien irtengunea ez da 1,50 metrotik gorakoa izango.

Hegaleko edozein punturen eta ondoko finkaren arteko gutxieneko distantzia 1,00 metrokoa izango da.

El ajuste entre la forma de las construcciones y la edificabilidad asignada se resolverá mediante la correspondiente adecuación de la edificación a las alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 2.1.2. Alineaciones en las Parcelas residenciales y dotacional.

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular correspondiente y en los planos de alineaciones del presente Plan Especial, siendo obligatorias únicamente las alineaciones señaladas en el plano O-07.

Las alineaciones máximas bajo rasante se corresponden con los límites de cada parcela edificable.

No se establece alineaciones obligatorias para la parcela dotacional, pudiendo materializarse los 300 m²(t) previstos en el Plan General de Ordenación Urbana dentro de la parcela destinada a ese fin.

Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios en las parcelas residenciales y dotacional.

Teniendo en cuenta las regulaciones de carácter general establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Oiartzun, se aplicarán para cada tipología de parcela las condiciones definidas en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular del presente Plan Especial.

Entre éstas últimas se incluye el nivel de referencia, a partir del cual se medirá la altura de edificación aplicable a las diferentes parcelas registrales derivadas del proyecto de gestión.

El plano O-06 del presente plan define, así como las fichas urbanísticas particulares, las alturas y perfiles de cada uno de los edificios.

Si en aplicación de las condiciones determinadas en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, referido a habitabilidad, no pudiera colmatarse la edificabilidad prevista en los perfiles ordenados, podrá disponerse en cada parcela de una planta de ático suplementaria, con un retranqueo de 2 metros al límite de alineación.

Artículo 2.1.4. Características formales de la edificación.

Las edificaciones, tanto en el empleo de materiales como en su composición formal deberán tener en cuenta la arquitectura y el paisaje del entorno.

El ayuntamiento podrá definir si así lo decide un criterio compositivo o una regularidad de materiales para que los conjuntos edificatorios sean homogéneos. En este caso, la concesión de la licencia de edificación podrá ser condicionada para el cumplimiento de este criterio.

Todas las instalaciones e infraestructuras que den servicio a las viviendas deberán discurrir desde la acometida exterior hasta cualquier punto de suministro en la parcela subterráneamente o por el interior de la edificación.

Artículo 2.1.5. Tratamiento de los cuerpos salientes o vuelos.

En los edificios ordenados en el presenta Plan Especial podrán construirse cuerpos salientes de las alineaciones de fachada sobre la vía pública o sobre el resto de la parcela no edificable.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (balcones, terrazas y análogos) y vista la casuística derivada del nuevo Decreto de habitabilidad 80/2022, de 28 de junio, su disposición será libre en cada fachada sin limitación de ocupación de cada tipo. Igualmente los retranqueos serán de disposición libre.

El saliente de los vuelos abiertos y el de los cerrados, sobre la línea de la fachada no excederá de 1,50 metros.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo la finca colindante será de 1,00 metros.

EK\CV GAO-I-2026-03469

2.1.6. artikulua. Aparkalekuen erregulazioa lurzati pribatuan.

Lurzati bakoitzeko arau partikularretan zehaztutako aparkaleku-plazen kopurua gutxienekoa izango da, eta Plan Berezi honetan xedatutakoaren arabera arautuko da.

Bizitegi-lurzati bakoitzean gutxieneko aparkaleku-hornidura zenbatzeko, defizita egonez gero, ondoko lurzatietan dauden plaza soberakinak kontabilizatu ahal izango dira.

Plan honetan lurzati pribatuetan aurreikusitako aparkalekuetarako sarbideak, aldi berean, sarrera eta irteeratzat hartuko dira.

2.2. KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERAKO ERAIKUNTZETAKO LOKALEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZA OROKORRAK. ESPAZIOEN DIMENTSIOA, OINARRIZKO ESKAKIZUNAK ETA OINARRIZKO INSTALAZIOEN ZUZKIDURA

2.2.1. artikulua. Bizigarritasun-baldintza orokorrak.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eremuan eraikiko diren bizitegi-erabilerako eraikinek indarreko lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintza orokorrak bete beharko dituzte, baita indarrean dagoen hirigintza-plangintza eta ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritakoa ere (Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena).

Kapitulu honetan zehaztutako aurreikuspenak Ordenantza hauek baino arau-maila handiagoa duten indarreko gainerako legezko xedapenek ezarritako irizpideak betez aplikatuko dira. Kontraesanak sortuz gero, beste xedapen horietan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

Babes ofizialeko etxebizitzetan, etxebizitza tasatu autonomikoak barne, dagokien araubideari lotutako bizileku-eraikuntzen kasuan, horiek arautzen dituzten berariazko legezko xedapenek ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira lehentasunez.

Babes ofizialeko etxebizitzen ordenantzetan jasotako zehaztapenak HAPOaren araudian, udal-ordenantzetan edo plan honetako ordenantzetan jasotakoak baino murriztaileagoak badira, guztien artean murriztaileenak aplikatu beharko dira.

2.2.2. artikulua. Etxebizitzetara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

Kasu guztietan, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua aplikatu beharko da (Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena).

Etxebizitzaren gutxieneko tamaina: Ezin izango dira eraiki 40 m² erabilgarri baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten etxebizitzak, esekitokia eta espazio irekiak kenduta (balkoiak, terrazak, etab.). Baldintza hori betetzen ez bada –lehendik zegoen lokalak azalera txikiagoa du–, etxebizitza berria onartu ahal izango da, proposatutako ezaugarrien eta konponbidearen arabera, betiere gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badu. Lokal bat ezin izango da zatitu hasieran aurreikusitakoa baino azalera txikiagoa duten etxebizitzetan.

2.2.3. artikulua. Bizitegi-erabilerez bestelakoetara (komertzialak, ekipamendua eta abar) bideratutako bizitegi-eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

Bizitegi-erabilerarako ez diren erabilera baimenduetarako bizitegi-eraikinetan sortzen diren lokalen bizigarritasun-baldintzak, oro har, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta udal-ordenantzetan araututakoak izango dira.

Artículo 2.1.6. Regulación de aparcamientos en parcela privada.

El número de plazas de aparcamiento definido en la norma particular de cada parcela tendrá carácter de mínimo, regulándose según lo dispuesto en el presente Plan Especial.

A efectos de cómputo general de la dotación mínima de plazas de aparcamiento en cada una de las parcelas residenciales, en el caso de ser deficitarias, podrán ser computadas las plazas excedentes en las parcelas colindantes.

Los accesos a los aparcamientos previstos en parcela privada en el presente plan tienen la consideración tanto de acceso como de salida de dichos aparcamientos.

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS, REQUISITOS FUNDAMENTALES Y DOTACIÓN DE INSTALACIONES BÁSICAS

Artículo 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente, además de lo previsto en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La aplicación de las previsiones establecidas en este Capítulo se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en esas restantes disposiciones legales vigentes de rango normativo superior al de estas Ordenanzas. En caso de contradicción, se entenderá prioritaria la aplicación de los criterios establecidos en esas otras disposiciones.

En las edificaciones residenciales sujetas al régimen propio de las viviendas de protección oficial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas, serán de aplicación preferente las previsiones establecidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las mismas.

En el caso de que las determinaciones contenidas en las ordenanzas de VPO sean menos restrictivas que las contenidas en la normativa del PGOU, en las ordenanzas municipales o en las ordenanzas del presente Plan, serán de aplicación las más restrictivas de todas ellas.

Artículo 2.2.2. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.

En todos los casos será de aplicación lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m²(u), excluido tendedero y espacios abiertos como balcones, terrazas, etc. En el caso de no cumplir esta condición –el local existente cuenta con una superficie inferior– podrá admitirse la nueva vivienda dependiendo de las características y la solución planteada, siempre que cumpla los mínimos de habitabilidad y que cuente con informe técnico favorable. En ningún caso podrá dividirse un local en viviendas con una superficie menor que la inicialmente prevista.

Artículo 2.2.3. Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).

Las condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados, serán las reguladas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana y en las ordenanzas municipales.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Alderdiren bat arautzen ez bada, babes ofizialeko etxebizitzetan horrelako lokaletarako ezarritako diseinu-irizpideak aplikatuko dira.

2.2.4. artikulua. Garaje-erabilerara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

Etxebizitza-eraikinetako garaje-erabilerako lokalen diseinua HAPOaren araudian eta eraikuntzaren arloan aplikagarriak diren udal-ordenantzetan ezarritakoaren arabera egingo da. Horrez gain, HAPOan edo udal-ordenantzetan arautu gabeko gainerako gaietan, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritakoa aplikatuko da, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.

Garajerako lokalek irisgarritasun-araudia, suteen aurkako araudia eta dagokien araudi sektoriala beteko dute.

2.2.5. artikulua. Trastelekuei eska dakizkiekeen bizigarritasun-baldintzak.

Etxebizitza-eraikinetako trasteleku-erabilerako lokalak diseinatzeko, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritakoa bete beharko da; dekretu horrek Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzen eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen ditu.

2.3. KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERAKO ERAIKINETAKO INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA-KALITATEKO ETA FUNTZIONALTASUNEKO BALDINTZAK

2.3.1. artikulua. Zerbitzu-sareen eta gainazaleko tratamenduen ezaugarri nagusiak.

Plan Berezi honetako azpiegitura-planoek Eremuan ezarri beharreko zerbitzu-sareen eskemak irudikatzen dituzte bakar-bakarrik.

Kapitulu honetan deskribatzen diren bide, espaloi eta oinezkoentzako esparruen azaleko tratamenduek gutxienekoen izaera dute.

Bai batzuk bai besteak xehetasun osoz aztertuko dira Urbanizazio Proiektuan. Ezaugarriek bat etorri beharko dute Oiartzungo Udaleko Ordenantzekin nahiz horiei eragiten dien berariazko araudiak ezarritakoarekin.

2.3.2. artikulua. Oinezkoentzako bideak, espaloiak eta espazioak zolatu eta sendotzea.

Bideak hurrengo oinarrizko baldintzekin gauzatuko dira, haiek sendotu eta zolatze aldera:

— Oinarriaren azpi pikortsua.

— Oinarri pikortsua.

— Asfaltozko akabera gainazalean.

Espaloiak pixka bat armatuta dagoen hormigoi zolata baten bitartez eratuko dira, ale egiturako oinarri trinko gainean egina, hormigoizko ertzekin eta asfaltoan edo urbanizazio-proiektuak definitu beharreko materialean egindako lauza txikietan amaitutako gainazalarekin.

Pikorrez egina izango dira bidegorrien oinarriaren azpia eta oinarria, eta akaberako azala, berriz, asfaltoz, eta aurrez hormigoizko oinarri bat gauzatu ahalko da.

Behar-beharrezkoak diren azaleretara mugatu beharko dira zoladura edo okupazio iragazgaitza, eta drainatze jasangarriko sistemak erabili beharko dituzte (zoladura iragazkorrak, andelak edo ekaitzetarako gailuak eta abarrak); lehendik zegoen egoeraren aldean jariatzea handitzen bada, hori konpentsa daitekeela edo garrantzirik gabekoa dela bermatuko dute horien bitartez. Sortutako jariatze-uren tratamendua aurreikusi beharko dute, halaber.

En ausencia de regulación de algún extremo serán de aplicación los criterios de diseño establecidos para los locales de este tipo en las Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 2.2.4. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje.

El diseño de los locales destinados a uso de garaje en los edificios de viviendas se realizará según lo establecido en la normativa del PGOU y en las ordenanzas municipales de aplicación en materia de edificación, siendo además de aplicación lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en todas aquellas otras cuestiones no definidas en el PGOU u ordenanzas municipales.

Los locales destinados a garaje cumplirán la normativa de accesibilidad, la normativa antiincendios y la normativa sectorial que les afecte.

Artículo 2.2.5. Condiciones de habitabilidad exigibles a los trasteros.

El diseño de los locales destinados a uso de trastero en los edificios de viviendas se realizará según lo establecido en el Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 2.3.1. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

Los planos de Infraestructuras del presente Plan Especial, representan únicamente esquemas de las redes de servicios a implantar en el Ámbito.

Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.

Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de Urbanización, y sus características deberán ser acordes con las Ordenanzas del Ayuntamiento de Oiartzun, así como con la normativa específica que les afecte.

Artículo 2.3.2. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.

Los viales se ejecutarán con las siguientes condiciones básicas para su afirmado y pavimentación:

— Sub-base granular.

— Base granular.

— Superficie de acabado en asfalto.

Las aceras se conformarán mediante una solera de hormigón ligeramente armada sobre base granular compactada, bordillos de hormigón y superficie de acabado en asfalto o losetas del material a definir por el proyecto de urbanización.

Los bidegorris se ejecutarán mediante subbase granular, base granular y superficie de acabado en asfalto, pudiendo ejecutarse previamente una solera de hormigón.

Se deberá minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Oro har, gainazal iragazkorraren gutxieneko ehunekoa % 20koa izango da espaloietan, eta % 35ekoa plaza eta hiri-berdeguneetan.

Edonola ere, urbanizazio-proiektuak behar bezala adierazi beharko du urbanizatu behar diren lurzoruen espazio libreen akabera iragazkorren ehunekoa zein den.

Oro har, komunikabideetako zeharkako drainatzeetan ezin zaio ibar bati erantsi arro propioaren azaleraren % 10 baino handiagoko isurtze-eremurik. Baldintza hori bete ezean, handitu egin beharko da ibar hartzaileko ibilguak duen huste-ahalmena, 500 urteko errepika-denborako uholdearekin ez dadin egungo egoerarekiko gain-igoerarik gertatu.

Jabari publiko hidraulikora edo itsas eta lehorreko jabari publikora isurtzen diren ibilgailuen zirkulazio-plataformen garbiketa-urak husten dituzten garraio-azpiegituretako drainatze-lineetan, isuri aurretik kutsadura minimizatzeko sistemak aurreikusiko dira, betiere Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren 48. artikuluan ezarritakoaren arabera.

2.3.3. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.

Oiartzungo udalerrian eraikitzen diren bizitoki-erabilerara zuzendutako eraikinek indarrean diren legezko xedapenetan instalazioetarako ezarritako eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko eskakizunak bete beharko dituzte, Eraikuntzako Kode Teknikoa, hura garatzeko ateratako xedapenak, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne.

Oro har, eraikinen eremu komunetan argiztapenak kontsumo txikikoa eta argi-errendimendu handikoa izango dela zehazten da.

2.3.4. artikulua. Hirigintzako oztopoak ezabatzea.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau garatzeko izapidetzen den Urbanizazio Proiektuak zehaztapenak egokitu beharko ditu hurrengo araudian ezarritakora: Eusko Legebiltzarraren Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea, eta Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena.

2.3.5. artikulua. Argindar-sarearen eta kaleko argien ezaugarriak.

Linea eta instalazio elektriko orok indarrean dauden araubide ofizialak bete beharko du, baita enpresa kontzesionarioen arauak ere.

Eremu bakoitzaren argi-azterketa egingo da, jasangarritasun energetikoari buruzko azterlanarekin bat etorriz.

Kaleko argiak efizienteak izango dira energiaren aldetik, eta argi-kutsadura saihestuko dute.

Eremuan ezingo da aireko linea elektrikorik jarri, eta linea guztiek lur azpian egon beharko dute.

Urbanizazio osoan S1 argiztapen-klasea ezarriko da, eta argiek 15 lux eta 5 lux arteko batez besteko balioak izango dituzte.

2.3.6. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.

Urez hornitzeko sarea hurrengo aurreikuspenak betetzeko diseinatuta egongo da, kasu bakoitzean indarrean dagoen araudia betez:

a. Edateko urez hornitzea.

b. Ureztatzea.

c. Suteen aurkako babesa (ur-harguneak).

Con carácter general, el porcentaje mínimo de superficie permeable en aceras será del 20 %, y en plazas y zonas verdes urbanas del 35 %.

En todo caso, el proyecto de urbanización deberá indicar el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres del suelo a urbanizar.

Con carácter general, en los drenajes transversales de vías de comunicación no se pueden añadir a una vaguada áreas vertientes superiores en más de un 10 % a la superficie de la cuenca propia. En caso de incumplir dicha condición, deberá aumentarse la capacidad de desagüe del cauce de la vaguada receptora de modo que con la avenida de 500 años de periodo de retorno no se produzcan sobreelevaciones con respecto a la situación inicial.

En las líneas de drenaje de las infraestructuras del transporte que evacuen aguas de lavado de plataformas de circulación de vehículos sobre el DPH o el DPMT se preverán sistemas de minimización de la contaminación antes de su vertido, todo ello según lo determinado en el artículo 48 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

Artículo 2.3.3. Condiciones generales de las instalaciones.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Oiartzun deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios la iluminación deberá ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

Artículo 2.3.4. Supresión de barreras urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como al resto de normativas de accesibilidad vigentes en el momento de su aprobación.

Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

Se realizará un estudio lumínico de cada ámbito, según el estudio de sostenibilidad energética.

El alumbrado público será energéticamente eficiente y evitará la contaminación lumínica.

No se permitirán en el ámbito tendidos eléctricos aéreos, debiendo encontrarse todas las líneas soterradas.

Se adopta una clase de alumbrado S1 para toda la urbanización con niveles medios de 15 lux y mínimos de 5 lux.

Artículo 2.3.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir, cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia, las previsiones de:

a. Suministro de agua potable.

b. Riego.

c. Protección contra incendios (hidrantes).

EK\CV GAO-I-2026-03469

Ur-hornidura Udalarena izango da, eta Oiartzungo Udala arduratuko da horretaz.

Baldintza horiek 2006ko martxoaren 17ko 314. zenbakiko Errege Dekretu bidez onetsitako Eraikuntzako Kode Teknikoak ezarritakoak dira.

2.3.7. artikulua. Saneamendu-instalazioen baldintza orokorrak.

Eraikin guztietan, saneamenduko barne-instalazio bereizle bat jarri beharko da; hura bere aldetik lotuko da udal-sarera.

Osasun-aparatu, harraska eta ikuztegi guztiek itxiera hidraulikoa izango dute, eta sifoiak erraz erregistratu eta iristeko modukoak izango dira.

Lurzatien barnean kokatutako kutxatila edo erregistro-putzuen arteko eroanbide-tarteak zuzenak eta % 1,5etik gorako malda uniformekoak izango dira.

Garajeek hustubide bat izango dute 200 m²(s) edo frakzio bakoitzeko, sarera sartu aurretik koipeak bereizteko gailua izango duena.

Fatxadaren kanpoaldeko euri-uretarako zorrotenak burdinurtu, altzairu galvanizatu edo antzeko materialekin egindako piezekin errematatu eta babestuko dira, 2,00 metroko altueraraino.

Komunetako tangek edukiera txikia izango dute, baita deskarga mota hautatzeko aukera ere.

2.3.8. artikulua. Aireztatze-tximinien baldintza orokorrak.

Aireztatze-tximiniak kolektore orokor edo bateratuen eta hodi independenteen bidez ezartzea baimentzen da, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

A. Hodi guztiek –kolektoreek eta indibidualek– bertikalak izan behar dute eta ez dute inolako desbideratzerik izan behar. Material erregaitzez egin beharko dira.

B. Instalazio horien gutxieneko sekzioa indarrean diren legezko xedapenek, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne, ezarritakoa izango da.

C. Kolektoreek eta hodi indibidualek kanpoko girotik termikoki behar bezala babestuta egon beharko dute, tximiniaren tiro zuzena oztopatuko duten tenperatura-galerak saihestearren.

D. Aireztatzeko eta errekuntza-keak irteteko hodi indibidualak ezin izango dira kolektore berera lotu.

2.4. KAPITULUA. BIZITEGI-ERAIKINEN ETA HORIEN ELEMENTUEN SEGURTASUN-BALDINTZAK

2.4.1. artikulua. Segurtasun-baldintza orokorrak.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eremuan bizitegi-erabileretarako eraikitzen diren eraikinek segurtasun- eta babes-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako eskakizun funtzionalak eta eraikuntzari lotutakoak bete beharko dituzte, eta, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hura garatzeko ateratako xedapenetan ezarritakoak, sute-egoerei nahiz beste baldintza batzuei dagokienez.

2.4.2. artikulua. Baoak, leihoak eta terrazarako irteerak babestea.

Gai horiei dagokienez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoa beteko da, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritakoa bereziki.

2.4.3. artikulua. Estalkirako irteera.

Eraikin orok teilaturako irteera erraz eta eraginkorra izango du, teilatuaren espazio komun batetik.

El suministro de agua será municipal, gestionándose por el Ayuntamiento de Oiartzun.

Dichas condiciones son establecidas en el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006.

Artículo 2.3.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.

En todo edificio deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que se acometerá por separado, a la red municipal.

Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme superior al 1,5 %.

Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m²(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.

Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

Las cisternas de los inodoros serán de baja capacidad, con posibilidad de elección del tipo de descarga.

Artículo 2.3.8. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A. Todos los conductos –colectores e individuales– han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser construidos con materiales incombustibles.

B. La sección mínima de las indicadas instalaciones será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación.

C. Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

D. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y DE SUS ELEMENTOS

Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana deberán cumplimentar los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a incendios como en cualesquiera otros extremos.

Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en particular, en el Código Técnico de Edificación.

Artículo 2.4.3. Salida a la cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma.

EK\CV GAO-I-2026-03469

2.5. KAPITULUA. SESTRA GAINEAN ERAIKITA EZ DAUDEN ERABILERA PRIBATUKO ESPAZIOAK TRATATZEKO BALDINTZAK

2.5.1. artikulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

Jabetza partikularreko lorategiak, patioak edo espazio libreak apaindura- eta duintasun-baldintza egokietan mantendu beharko dira, eta beharrezko urbanizazio-baldintzak hornituko zaizkie –euri-uren bilketa, argiteria eta abar–.

Itxi gabeko apaindura-eraikinak eta erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako eraikinak indarrean den hirigintza-plangintzan berariaz adierazten diren kasuetan eta baldintzetan bakarrik onartuko dira. Nolanahi ere, Udalak ixteko material jakinak eta kolore eta forma zehatzak erabiltzea eskatu ahal izango du, horiek ingurunera egokitzeko.

2.6. KAPITULUA. INGURUMEN, GENERO ETA HIZKUNTZA ARLOETATIK ERATORRITAKO ZUZENKETA-, KONPENTSAZIO- EDO BABES-BALDINTZAK

2.6.1. artikulua. Neurri orokorrak.

Eremuko esku-hartzeetan, oro har, Oiartzungo Plan Orokorraren Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioaren Azterlanean xedatutakoa aplikatuko da. Era berean, aplikagarriak izango dira Plan Berezi honen Ingurumen Dokumentu Estrategikoaren 9. eta 10. apartatuetan jasotako alderdiak ere, prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurrien proposamenari eta planaren ingurumen-jarraipenerako proposatutako neurriei buruzkoak, hain zuzen.

Era berean, Plan Berezi honen «C» dokumentuan –Prebentzio-, zuzenketa- eta konpentsazio-neurriak klima-aldaketa kontuan hartuta– jasotako zehaztapen guztiak aplikatuko dira.

Planaren ondoriozko proiektuen ingurumen-ebaluazioan, aintzat hartuko dira lurraldearen baldintzatzaileak eta eginiko irismen-dokumentuan adierazten diren ingurumen-irizpideak.

Urbanizazio-proiektuak espezie autoktonoak eta baldintza bioklimatikoetara egokituta dauden espezieak erabiltzea lehenetsiko du eta, beraz, gutxieneko mantentze-lanak behar dituzten landareak erabiliko dira.

Ibaiadarraren ibilgu eta ertzetan haltzadi kantauriarraren espezieak landatuko dira (batez ere haltzak eta lizarrak).

Ureztatze-sistemak saihestu edo ahalik eta gehien murriztuko dira, eta ura berrerabiltzea ahalbidetzen duten sistemak sustatuko dira.

Eremura egindako lur-ekarpenetan kontrolatu egingo da landare inbaditzaileak ez sartzea, hala nola Cortaderia selloana eta Buddleja davidii espezieak; horrenbestez, landare inbaditzaileak egon diren lurrak ezin izango dira berrerabili.

Urbanizazio-proiektuak ahalik eta gehien murriztuko du azalera iragazgaitza, eta, ahal den neurrian, euri-ura iragazten duten materialak erabiliko dira oinezkoen eta ibilgailuen zirkulaziorako eremuetan.

Urbanizazio-proiektuak bide-sarea diseinatuko du eta, horrela, eraikin eta zuzkidura-lurzatietatik bidegorrira sartzeko bide zirkularrean ibilgailuen eta bizikleten arteko bizikidetza bermatuko da; gainera, ibilgailuen abiadura mugatzeko neurriak ezarriko dira. Era berean, urbanizazio-proiektuak bizikletentzako aparkalekuak eta ibilgailu elektrikoak kargatzeko guneak barne hartuko ditu.

Obrak, bai eta lurzorua okupatu beharra dakarten jarduera osagarriak ere, proiektua egikaritzeko behar-beharrezkoa den gutxieneko eremuan gauzatuko dira. Kontratistaren instalazio-ere-

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADO SOBRE RASANTE

Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas, alumbrado, etc.–.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS RESULTANTES DE LOS APARTADOS AMBIENTAL, GÉNERO Y LINGÜÍSTICO

Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.

Será de aplicación general en la intervención en el ámbito lo dispuesto en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General de Oiartzun y también serán de aplicación los aspectos señalados en los apartados 9 y 10 del Documento Ambiental Estratégico del presente Plan Especial, referidos a la Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias y Medidas propuestas para el seguimiento ambiental del plan.

También serán de aplicación todas las determinaciones incluidas en el Documento «C» Medidas preventivas, correctoras y compensatorias teniendo en cuenta el cambio climático, del presente Plan Especial.

En la evaluación ambiental de los proyectos que se deriven del Plan se tendrán en cuenta los condicionantes del territorio, así como los criterios ambientales indicados en el documento de alcance emitido a ese respecto.

El proyecto de urbanización priorizará el uso de especies autóctonas y adaptadas a las condiciones bioclimáticas, con uso de plantas que requieran un mantenimiento mínimo.

En los cauces y márgenes del afluente se plantarán especies de aliseda cantábrica (alisos y fresnos principalmente).

Se evitarán o minimizarán los sistemas de riego y se promoverán sistemas que permitan la reutilización del agua.

En los aportes de tierras al ámbito se controlará el acceso de plantas invasoras, como la cortaderia selloana y la budleja dabidii, no pudiéndose reutilizar los terrenos en los que haya habido plantas invasoras.

El proyecto de urbanización minimizará la superficie impermeabilizada con utilización siempre que sea posible de materiales permeables a la lluvia en zonas peatonales y rodadas.

El proyecto de urbanización diseñará el viario de tal manera que se garantice la coexistencia de vehículos y bicicletas en el vial circular para acceder al carril bici desde los edificios y parcelas dotacionales, implementando medidas para limitar la velocidad de los vehículos. Igualmente el proyecto de urbanización incluirá aparcamientos de bicicletas y zonas de carga para vehículos eléctricos.

Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instala-

EK\CV GAO-I-2026-03469

muak, barnean hartuta makinak gordetzeko guneak, obra-txabolak, obrako materialak aldi batean pilatzeko guneak, landarelurra eta hondakinak aldi baterako metatzeko eremuak, ingurumenari ahalik eta gutxien eragiteko irizpideei jarraikiz proiektatuko dira.

7/2022 Legeak, apirilaren 8koak, Hondakinak eta lurzoru kutsatuak arautu eta ekonomia zirkularra bultzatzekoak, eta aplikatzekoak diren berariazko araudiek agindutakoaren arabera kudeatu beharko dira obretan sortutako hondakinak, hondeaketetatik eratorritakoak barne.

Eraikuntza-proiektuek, batez ere publikoek, argi naturalaren erabilera optimizatzeko sistemak izango dituzte, bai eta CO_2 isuri txikiko materialak ere, fabrikazio-, instalazio- eta garraio-prozesuetan energia-kontsumo txikia dutenak.

Argiteria publikoan kontsumo txikiko sistemak erabiliko dira, baita automatizazioa, piztea eta itzaltzea erregulatu eta kontrolatzeko sistemak ere.

Errepidez eta trenbidez salgai arriskutsuak garraiatzeak dakarren arriskua dela-eta sor daitezkeen larrialdiei aurre egiteko, Euskal Autonomia Erkidegoko plan berezian adierazitakoa aplikatuko da (Eusko Jaurlaritza, 2001).

Gainera, jarduketa-proposamen orokor gisa, honako ekintza hauek gauzatuko dira:

1. Bizikidetza-gune bat ezarriko da Euskotreneko geltokiaren ondoan, garraio-zentro intermodal gisa, adin-tarte guztientzako komunikazio-sistema jasangarri eta egokia bermatzeko.

2. Jendearentzat irisgarriak diren karga- edo hornidura-puntuak ezarriko dira, erabiltzaile guztientzat diskriminaziorik gabeko sarbidea bermatuko duten erregai alternatiboak hornitzeko. Erregulazio hori eta hiri-diseinuan txertatzea nahitaez jaso beharko dira eremua garatuko duen urbanizazio-proiektuan.

3. Urbanizazio-proiektuak urbanizatu behar den lurzoruaren espazio libreetako akabera iragazkorren ehunekoa adierazi beharko du; ehuneko hori gutxienez % 20koa izango da (Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 48. artikulua).

4. Kanpoko argiteria publikoaren azterketa egingo da, espazio publiko bakoitzerako argiztapen-maila eta argiztapen-denbora optimoak ebaluatzeko. Erregulazio hori eremua garatuko duen urbanizazio-proiektuan integratu beharko da. Kanpoko argiteria jartzeko, kanpoko argiteria duten instalazioetako energia-efizientziari buruzko Erregelamenduan ezarritakoa bete beharko da. Erregelamendu hori azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretuaren bidez onartu zen. Etorkizuneko kanpoko argiztapen-sistemek ITC-EA-01 instrukzio teknikoak eskatzen duen gutxieneko energia-efizientzia baino handiagoa izan beharko dute.

5. Udalari dagokio ARR-1A eremua eta ARR-1B sektorea Babes Akustiko Bereziko Eremu izendatzea, urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 45. artikuluaren arabera. Zentzu horretan, Oiartzungo Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko urriaren 28an egindako bilkuran, erabaki zuen Arraguako ARR-1A eta ARR-1B hirigintza-eremuen multzoa Babes Akustiko Bereziko Eremu izendatzea. Jendaurreko informazio-aldian ez zen alegaziorik aurkeztu.

6. Urbanizazio-proiektuak eranskin bat jasoko du, eremuaren ingurumen- eta paisaia-integrazioa barne hartuta. Eranskin horrek eremuko berdeguneak leheneratzearekin lotutako zuzenketa-neurriak jaso beharko ditu, ibai-sistemari esleitutako eremuak barne.

Plan Bereziaren X. eranskin gisa jasotako hizkuntza-inpaktuaren azterketaren ondorioak, zuzenketa-neurriak, jarraipen-kronograma eta ebaluazio-adierazleak hartuko dira kontuan.

ción del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.

Los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y normativas específicas que les sean de aplicación.

Los proyectos de edificación, fundamentalmente los públicos, incluirán sistemas de optimización del uso de la luz natural, materiales con bajo contenido de CO_2 y con bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte.

En el alumbrado público se utilizarán sistemas de bajo consumo, sistemas de regulación y control de la automatización, encendido y apagado.

Resultará de aplicación lo establecido en el Plan Especial de Emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la CAPV (Gobierno Vasco, año 2001).

Además, como propuestas generales de actuación se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

1. Inclusión de un espacio de coexistencia junto a la estación de Euskotren, con carácter de centro intermodal de transporte, que garantice un sistema de comunicación sostenible y adecuado para todas las franjas de edad.

2. Inclusión de puntos de recarga o de repostaje accesible al público, para suministrar un combustible alternativo que permite el acceso no discriminatorio a personas usuarias. Dicha regulación e inclusión en el diseño urbano deberá ser integrado en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito.

3. El proyecto de urbanización deberá indicar el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres del suelo a urbanizar, con un mínimo del 20 % (artículo 48, Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental).

4. Se realizará un estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público. Dicha regulación deberá ser integrada en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito. En la iluminación exterior se deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior REEIAE (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre). Los futuros sistemas de iluminación exterior deberán tener una eficiencia energética mayor que la eficiencia energética mínima exigida de ITC-EA-01.

5. Corresponderá al ayuntamiento declarar el Área ARR-1A, junto con el sector ARR-1B, como Zona de Protección Acústica Especial, de acuerdo al artículo 45 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre. En este sentido la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Oiartzun, en la sesión celebrada el 28 de octubre de 2020, acordó declarar el conjunto de los ámbitos urbanísticos ARR-1A y ARR-1B de Arragua como Zona de Protección Acústica Especial, no habiéndose recibido alegaciones durante el período de información pública.

6. El proyecto de urbanización incluirá un anexo que recoja la integración ambiental y paisajística del ámbito, que deberá incluir medidas correctoras en relación con la restauración de las zonas verdes del ámbito, incluida las áreas asignadas al sistema fluvial.

Se tendrán en cuenta las conclusiones, medidas correctoras y el cronograma de seguimiento y los indicadores de evaluación del Estudio de Impacto Lingüístico incluido como anexo X del Plan Especial.

EK\CV GAO-I-2026-03469

2.6.2. artikulua. Neurri bereziak eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.

Eraikuntza-lanek dirauten bitartean, beharrezkotzat jotzen da obraren ingurumen-kontrola egitea, kasuan kasuko proiektuan zehaztutako babes- eta zuzenketa-neurriak (dagokion urbanizazio-proiektuan zehaztuko dira) betetzen direla ziurtatzeko.

Eremua lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen inbentarioan sartutako Geoiker 20063-002227 (zabortegia) kodeko lurzatian dago.

Obrak egin bitartean lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten beste kokagune batzuk atzemanez gero, edo lurzorua kutsatzen duten substantziak daudelako zantzu funtsatuak egonez gero, horren berri eman beharko zaie, berehala, Oiartzungo Udalari eta Ingurumen Sailburuordetzari, azken horrek zehatz ditzan zer neurri hartu behar diren eta zein pertsona fisikok edo juridikok bete beharko dituen neurriak, lurzorua kutsatzea saihesteko eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 22.2 artikuluarekin bat etorriz.

2.6.3. artikulua. Kalitate akustikoa.

Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 36. artikuluak ezartzen duenari jarraikiz, etorkizuneko garapenek aipatutako Dekretuaren 43. eta 45. artikuluetan xedatutakoa beteko dute, Ingurumen Dokumentu Estrategikoaren eta Ingurumen Txosten Estrategikoaren zuzenketa-neurrietatik ondorioztatzen den moduan.

Zonako Planean jasotako neurriak ezarri arren kalitate-helburuak bete gabe jarraitzen bada, Toki Administrazioak eremua Egoera Akustiko Bereziko Eremu izendatuko du, eta helburu horiek betetzeko neurri osagarri berriak ezarriko ditu.

Beraz, ARR-1A eremua eta ARR-1B sektorea Babes Akustiko Bereziko Eremu izendatu beharko dira, urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 45. artikuluaren arabera.

Azken zuzenketa-neurriak Babes Akustiko Bereziko Eremu izendapenaren esparruan egingo den Zonako Planean zehaztuko dira (Dekretuaren 46. artikulua).

Nolanahi ere, eraikin sentikorren barruko espazioetan kalitate akustikoaren helburuak bete beharko dira (etxebizitza-erabilerako nahiz ospitale-, hezkuntza-, kultura-, erlijio- edo administrazio-erabileretarako eraikinetan). Horretarako, Udalak dagokion lizentzia eman aurretik gai hori justifikatzen duen txostena egin beharko du, eta kanpoko ingurunea babesteko zuzenketa-neurriak ezarri beharko ditu.

Obretako zaratak: Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, zonifikazio akustiko, kalitate-helburu eta emisio akustikoei dagokienez, obrak egitean erabiliko diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinen emisio akustikoei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, egokitu beharko dira, hala badagokie, kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten emisio akustikoak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Dekretuak aldatu du) eta arau osagarrietan ezarritakora.

Obrek iraun artean, jardunbide operatibo egokiak aplikatu beharko dira sorburuan zaratak murrizteko; bereziki, hondeaketetan, eraispenetan, zamalanetan, garraio-lanetan eta abar, bai eta erabilitako makinen mantentze-lan orokorretan eta zaraten eta bibrazioen sorburuko murrizketan ere.

Egunez lan egingo da.

Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular y suelos potencialmente contaminados.

Durante la fase de construcción se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

El ámbito es coincidente con la parcela con código Geoiker 20063-002227 (vertedero) incluida en el Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.

En el caso de que en el transcurso de las obras se detecten otros emplazamientos que hayan soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, o cuando se den indicios fundados de la existencia de sustancias contaminantes del suelo, se deberá informar de tal extremo, y de forma inmediata, al Ayuntamiento de Oiartzun y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, con el objeto de que esta defina las medidas a adoptar y las personas físicas o jurídicas obligadas a ejecutarlas, en cumplimiento del artículo 22.2 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Artículo 2.6.3. Calidad acústica.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los futuros desarrollos cumplirán lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto, según se desprende de las medidas correctoras del Documento Ambiental estratégico y del Informe Ambiental Estratégico.

Solo en el caso en el que se mantenga el incumplimiento de los objetivos de calidad, pese a la implantación de las medidas recogidas en el Plan Zonal, la Administración Local declarará el ámbito como Zona de Situación Acústica Especial, definiendo nuevas medidas complementarias para el cumplimiento de dichos objetivos.

Por tanto, corresponde declarar el Área ARR-1A, junto con el sector ARR-1B, como Zona de Protección Acústica Especial, de acuerdo al artículo 45 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Las medidas correctoras finales serán definidas en el Plan Zonal (artículo 46 del Decreto) que se elabore en el marco de su declaración como Zona de Protección Acústica Especial.

En todo caso, deberán cumplirse los objetivos de calidad acústica para el espacio interior de las edificaciones sensibles-destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos, culturales, religiosos o administrativos-, para lo cual el Ayuntamiento deberá realizar el informe justificativo de dicha cuestión, previa a la concesión de la correspondiente licencia, estableciendo medidas correctoras para proteger el ambiente exterior.

En lo referente al ruido en obras, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Durante el tiempo de duración de las obras deberá aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular, en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, etc., así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Obrek sei hilabete baino gehiago iraungo dutela aurreikusten bada, inpaktu akustikoaren azterketa egin beharko da, egoki diren zuzenketa-neurriak zehazteko, hala ezarrita baitago urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 35 bis artikuluan.

2.6.4. artikulua. Lurzoruaren kalitatea.

Planeko jarduketek lurzoruaren kalitate-adierazpenaren araberakoak izan behar dute. Adierazpen-prozedura lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean dago jasota.

2.6.5. artikulua. Zuzenketa-neurriak obra-fasean.

Aurreikusitako garapenetan, ingurumen-balioei eustea bermatzen duten neurri guztiak aplikatu beharko dira. Bereziki, honako hauek:

— Obrako langileek erabili behar duten jardunbide egokien gidaliburuak gai hauekin zerikusia duten alderdiak bilduko ditu, gutxienez: lanaldiak, makineria, aldi baterako desbideratzeak, isurketak saihestea, ahalik eta hauts eta soinu gutxien sortzea, herritarren lasaitasunean eragin negatiboa izan dezaketen jardunak minimizatzea, hondakinak kudeatzea eta abar.

— Obra-eremua mugatzea eta instalazio osagarriak kokatzea. Obrak, bai eta lurzorua okupatu beharra dakarten jarduera osagarriak ere, proiektua egikaritzeko behar-beharrezkoa den gutxieneko eremuan gauzatuko dira. Kontratistaren instalazio-eremuak, barnean hartuta makinak gordetzeko guneak, obra-txabolak, obrako materialak aldi batean pilatzeko guneak, landare-lurra eta hondakinak aldi baterako metatzeko eremuak, ingurumenari ahalik eta gutxien eragiteko irizpideei jarraikiz proiektatuko dira.

— Hondakinen sorrera eta kudeaketa: obrak egin eta garbiketa-kanpainak dirauen bitartean sortutako hondakinak kudeatzeko, Hondakinei eta Lurzoru Kutsatuei buruzko uztailaren 28ko 22/2011 Legean eta berariazko arauetan xedatutakoa beteko da. Eraikuntza- eta eraispen-hondakinak Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen kudeaketa arautzen duen Dekretuan (112/2012 Dekretua, ekainaren 26koan) xedatutakoaren arabera kudeatuko dira. Hondakin arriskutsuak jasotzen dituzten ontziek uztailaren 20ko 833/1988 Errege Dekretuaren 13. artikuluan ezarritako segurtasun-arauak beteko dituzte (833/1988 Errege Dekretua, Hondakin toxikoei buruzko maiatzaren 14ko 20/1986 Oinarrizko Legea betearazteko Erregelamendua onartzekoa). Industria-olio erabilien kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuari jarraituz kudeatu beharko dira sortutako olio erabiliak.

— Airearen kalitatea babestea. Ibilgailuak eta makinak garbitzeko gailuak egongo dira, baita gurpilak garbitzeko plataformak ere, lokatzik edo hautsik ez hedatzeko, eta kamioiek obretan sartzeko eta obretatik ateratzeko erabiliko dituzten bideak garbi eduki beharko dira, presiozko ura edo erratz-makinak erabilita. Hezetasun-baldintza egokietan garraiatuko da hondeaketa-materiala, hain zuzen, zama-estalkiak dituzten ibilgailuetan, lohi eta partikularik ez barreiatzeko.

— Lurzoruak eta lurpeko urak babestea: prebentzio- eta zuzenketa-neurriak ezarriko dira dagokion obra-faserako, istripuzko isurien eragina saihesteko, bereziki makinen mantentze-lanetan (obrako instalazio osagarriak iragazgaiztea, material xurgatzaileak erabiltzea, etab.).

— Salgai arriskutsuen garraioaren ondoriozko arriskuari buruzko neurriak (errepideak eta trenbidea): Errepidez eta trenbidez salgai arriskutsuak garraiatzeak dakarren arriskua dela-eta sor daitezkeen larrialdiei aurre egiteko, Euskal Autonomia Erkidegoko plan berezian adierazitakoa aplikatuko da (Eusko Jaurlaritza, 2001).

— Airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea: Eguneko lan-ordutegian jardungo da, eta kamioiek obran sartu eta irteteko erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu beharko dira; horretarako, presioko ura edo erratz-makina mekanikoak erabiliko dira.

En el caso de que las obras duren más de 6 meses, de acuerdo al art. 35 bis del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, será necesaria la elaboración de un estudio de impacto acústico para la definición de las medidas correctoras oportunas.

Artículo 2.6.4. Calidad del suelo.

Las actuaciones del Plan estarán condicionados a la declaración de calidad del suelo, procedimiento recogido en el Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Artículo 2.6.5. Medidas correctoras en fase de obras.

Los desarrollos previstos deberán incluir las medidas que garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. En particular:

— Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra: contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evitar vertidos a los mismos, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

— Delimitación de la zona de obras y ubicación de las instalaciones auxiliares. Las obras, así como el conjunto de operaciones auxiliares que impliquen ocupación del suelo, se desarrollarán en el área mínima imprescindible para su ejecución. Las áreas de instalación del contratista, incluidos el parque de maquinaria, las casetas de obra, el área de almacenamiento temporal de materiales de obra, zonas de acopios temporales de tierra vegetal y de residuos, se proyectarán en base a criterios de mínima afección ambiental.

— Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas. Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición. Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos. La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usado.

— Protección de la calidad del aire. Se dispondrá de dispositivos de limpieza de los vehículos y de maquinaria, incluyendo plataformas de lavado de las ruedas para evitar el transporte de barro o polvo y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas. El transporte de los materiales de excavación se realizará en condiciones de humedad óptima, en vehículos dotados con disposición de cubrición de carga, con objeto de evitar la dispersión de lodos o partículas.

— Protección de los suelos y aguas subterráneas: se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria (impermeabilización de instalaciones auxiliares de obra, utilización de materiales absorbentes, etc.).

— Medidas relativas al riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas (carreteras y ferrocarril). Resultará de aplicación lo establecido en el Plan Especial de Emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la CAPV (Gobierno Vasco, año 2001).

— Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: Se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

EK\CV GAO-I-2026-03469

— Kamioiek obra-lekura sartzeko eta handik irteteko erabiltzen dituzten bideak garbi eduki beharko dira; horretarako, presioko ura edo erratz-makina mekanikoak erabiliko dira.

— Kultura-ondarearen babesa. Horrek guztiak ez du kentzen Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean ezarritakoa betetzea; hau da, obretan aztarna arkeologikoren bat egon daitekeela pentsarazten duen zerbait aurkitzen bada, lanak eten egingo dira badaezpada, eta berehala emango zaio horren berri Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hark zer neurri hartu behar diren erabaki dezan.

— Salgai arriskutsuen garraioaren ondoriozko arriskuari buruzko neurriak (errepideak eta trenbidea): Errepidez eta trenbidez salgai arriskutsuak garraiatzeak dakarren arriskua dela-eta sor daitezkeen larrialdiei aurre egiteko, Euskal Autonomia Erkidegoko plan berezian adierazitakoa aplikatuko da (Eusko Jaurlaritza, 2001).

Obra-fasean, trafikoa kontrolatu egingo da ahalik eta eragozpen gutxien eragiteko eta trafikoa areagotzeak eragin ditzakeen arriskuak minimizatzeko.

Horretarako, obrako eremuan ibiltzen diren ibilgailuen abiadura eta kopurua kontrolatu egingo da, batik bat haize handia dabilen egunetan eta egun lehorretan. Jarduketa-eremuaren inguruko zonetara ere zabalduko da kontrol hori.

Obrako berezko makinek zarata minimizatzeko beharrezkoak diren gailuak izango dituzte, eta honako Zuzentarau hauetan xedatutakoa bete beharko dute: Pala hidraulikoen, kable-palen, aurretiko toparien, kargagailuen eta pala kargatzaileen soinu-emisioak mugatzeari buruzko Kontseiluaren 1986ko abenduaren 22ko 86/662/EEE Zuzentarauan, eta 1995eko ekainaren 29ko 95/27/EE Zuzentarauan; azken horren bitartez, Pala hidraulikoen, kable-palen, aurretiko toparien, kargagailuen eta pala kargatzaileen soinu-emisioak mugatzeari buruzko Kontseiluaren 1986ko abenduaren 22ko 86/662/EEE Zuzentaraua aldatzen da. Horretaz gain, makineria behar bezala zainduko da eta beharrezkoak gerta daitezkeen azterketak egingo zaizkio.

Lanek iraun bitartean, jardunbide egokiak aplikatu beharko dira sorburuan zaratak murrizteko, bereziki indusketa-, eraispen-, zamalan- eta garraio-lanetan, baita erabilitako makineriaren mantentze-lanetan, zaraten eta bibrazioen murrizketan, eta erabilitako ekipamenduen zaraten kontrolean ere.

Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, zonakatze akustiko, kalitate-helburu eta emisio akustikoei dagokienez, obrak egitean erabiliko diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinen emisio akustikoei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, egokitu beharko dira, hala badagokie, Kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten emisio akustikoak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Dekretuak aldatu du) eta arau osagarrietan ezarritakora.

Beste alde batetik, Plana garatzetik eratortzen diren proiektuen ondoriozko obrek sortutako soinu-mailak ezingo ditu gainditu 213/2012 Dekretuak, urriaren 16koak, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurarenak, ezartzen dituen kalitate akustikoaren helburuak obra horien eragin-eremuan.

Hondakinak kudeatzeko hierarkia-printzipioei jarraituz, hondakinak sortzeari aurrea hartzea sustatu behar da, edo, hala badagokio, uztailaren 28ko 7/2022 Legearen 8. artikuluan ezarritako lehentasun-hurrenkeran kudeatu daitezela, hau da: prebentzioa, berrerabiltzeko prestatzea, birziklatzea eta balorizatzeko beste modu batzuk, balorizazio energetikoa barne.

— Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

— Protección del patrimonio cultural. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, en el caso de que en el transcurso de las obras se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas a adoptar.

— Medidas relativas al riesgo derivado del transporte de mercancías peligrosas (carreteras y ferrocarril). Resultará de aplicación lo establecido en el Plan Especial de Emergencia ante el riesgo de accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril de la CAPV (Gobierno Vasco, año 2001) .

Durante la fase de obras se llevará un control del tráfico con objeto de minimizar molestias y riesgos adicionales por el incremento del mismo.

Para ello se controlará la velocidad y la cantidad de los vehículos que transiten en el ámbito de la obra, sobre todo en días secos y con mucho viento. Este control se extenderá a las zonas colindantes al ámbito de actuación.

La maquinaria propia de la obra tendrá los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá lo dispuesto en la Directiva 86/662/CEE del consejo de 22 de diciembre de 1986, relativa a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hidráulicas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las cargadoras y de las palas cargadoras, y la Directiva 95/27/ce de 29 de junio de 1995, por la que se modifica la Directiva 86/662/CEE, relativa a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hidráulicas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las cargadoras y de las palas cargadoras. Además, se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán aplicarse buenas prácticas operativas para la reducción en origen del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demolición, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al mantenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en origen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los equipos utilizados durante las obras, etc.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Por otra parte, los proyectos derivados del desarrollo del Plan deberán ejecutarse de modo que en su ámbito de afección no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, se debe fomentar la prevención en la generación de los residuos o, en su caso, que éstos se gestionen con el orden de prioridad establecido en el artículo 8 de la citada Ley 7/2022, de 8 de abril, a saber: prevención, preparación para la reutilización, reciclado, y otros tipos de valorización, incluida la valorización energética.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Hondakinak deuseztatzeko, ezinbestekoa izango da aldez aurretik behar bezala justifikatzea teknikoki, ekonomikoki edo ingurumenaren aldetik ez dela bideragarria haiek balioestea.

Industrian Erabilitako Olioaren Kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuari jarraituz kudeatu beharko dira olio erabiliak.

Hondakin arriskutsuak biltzeko sistemek independenteak izan beharko dute, baldin eta beren tipologia dela eta, isurketaren baten ondorioz nahasiz gero, arriskutsuago bihurtu badaitezke edo kudeaketa zaildu badezakete. Hondakinak eta lurzoru kutsatuak arautu eta ekonomia zirkularra bultzatzeko apirilaren 8ko 7/2022 Legearen 21. artikuluan ezarritako segurtasun-arauak beteko dituzte hondakin arriskutsuak dituzten edukiontziek edo ontziek, eta itxita egongo dira kudeatzaileari eman arte, isurita edo lurrunduta gal ez daitezen. Aipatutako edukiontziek edo ontziek era argian, irakurgarrian eta ezabaezinean etiketatuta egon beharko dute, indarrean dagoen araudiaren arabera.

Eremu jakin bat egokituko da behin-behinean pilatzeko hondakin arriskutsuak, hala nola olio-potoak, iragazkiak, olioak, pinturak eta abar. Gainera, hondakin geldoak biltzeko edukiontzi espezifikoak jarriko dira, hondakin arriskutsuen guneetatik bereizita. Era berean, lanek irauten duten bitartean, sortzen diren hondakinak biltzeko elementu estankoak (bidoiak eta abar) jarriko dira lanak egiteko eremu osoan. Motaren arabera bereiziko dira hondakinak eta, ondoren, aldi baterako biltegiratuko dira aipatutako garbigunean.

Berariaz debekatuta dago sortzen diren tipologia ezberdineko hondakinak elkarrekin edo beste hondakin edota efluente batzuekin nahastea. Hondakinak jatorritik bertatik bereiziko dira, eta horiek biltzeko eta biltegiratzeko baliabide egokiak jarriko dira, nahasketok saihesteko.

Olio erabiliak, kudeatzaile baimendu bati eman arte, estalpean utziko dira behar bezala etiketatutako edukiontzi estankoetan; zolata iragazgaitz baten gainean egon beharko dute, kubo txikietan edo ihesei eta isuriei eusteko sistemen barruan.

Araudia betetzea errazagoa izan dadin, lanen ondorioz sortutako hondakinak kudeatzeko sistemak prestatu beharko dira. Lan horien arduradunek kudeatuko dituzte sistema horiek eta haien ardura izango da, halaber, beharginek hondakinak behar bezala erabiltzea. Bereziki, inola ere ez da kontrolik gabeko efluenterik sortuko erregai eta produktuak biltegiratzeagatik, makinen mantentze-lanak egiteagatik edo hondakinak erretzeagatik.

Eraikuntza- eta eraispen-hondakinak Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen kudeaketa arautzen duen Dekretuan (112/2012 Dekretua, ekainaren 26koan) xedatutakoaren arabera kudeatuko dira.

Lur-soberakinak sortuz gero, lehentasuna emango zaio mailegu-lurrak behar dituen hurbileko obra batean lurren eta arroken soberakinak balorizatzeari. Balorazioa ezinezkoa bada, soberakinak metatzeko egon daitezkeen kokalekuak identifikatuko dira, eta ingurumen-irizpideekin aztertuko da nora eraman daitezkeen soberakinak, ingurumen-inpaktu txikiena duen lekua hautatzeko. Azken kasu horretan, baimendutako soberakin-biltegi bat izango da, eta kudeaketak hauek bete beharko ditu: 646/2020 Errege Dekretua, uztailaren 7koa, Hondakinak zabortegietan utziz ezabatzeko jarduera arautzen duena; eta 49/2009 Dekretua, otsailaren 24koa, hondakinak hondakindegietan biltegiratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duena.

2.6.6. artikulua. Mugikortasun-jasangarritasunaren gaineko eragina murriztera bideratutako neurriak.

Urbanizazio-proiektuen bitartez, mugikortasun-eredu jasangarrienak bultzatzeko baldintzak sustatu beharko dira, eta horretarako oinezkoentzako bide edo espaloiak eta bidegorriak proposatuko dira.

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados.

Los sistemas de recogida de residuos peligrosos deberán ser independientes para aquellas tipologías de residuos cuya posible mezcla en caso de derrames suponga aumento de su peligrosidad o mayor dificultad de gestión. Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación. Los recipientes o envases citados deberán estar etiquetados de forma clara, legible e indeleble y de acuerdo con la normativa vigente.

Se procederá al acondicionamiento de una zona específica para almacenamiento provisional de residuos peligrosos tales como latas de aceite, filtros, aceites, pinturas, etc., habilitando, además, y separados de aquéllos, contenedores específicos para residuos inertes. Asimismo, a lo largo de la obra y mientras duren los trabajos, se instalarán dispositivos estancos de recogida (bidones, etc.) de los residuos generados, procediéndose a su separación de acuerdo con su naturaleza, todo ello previo a su almacenamiento temporal en el mencionado punto limpio.

Queda expresamente prohibida la mezcla de las distintas tipologías de residuos generados entre sí o con otros residuos o efluentes, segregándose los mismos desde su origen y disponiéndose de los medios de recogida y almacenamiento adecuados para evitar dichas mezclas.

Hasta el momento de su entrega a gestor autorizado, el almacenamiento de aceites agotados se realizará en espacios bajo cubierta, en recipientes estancos debidamente etiquetados, sobre solera impermeable y en el interior de cubetos o sistemas de contención de posibles derrames o fugas.

Con objeto de facilitar el cumplimiento de esta normativa, deberán disponerse sistemas de gestión de los residuos generados en las diferentes labores. Estos sistemas serán gestionados por los encargados de dichas labores, que serán responsables de su correcta utilización por parte de los operarios. En particular, en ningún caso se producirán efluentes incontrolados procedentes del almacenamiento de combustibles y productos y del mantenimiento de la maquinaria, ni la quema de residuos.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

En caso de generarse excedentes de tierras, primará la valorización de los excedentes de tierras y rocas en una obra cercana con necesidad de préstamos. En el supuesto de que no fuera factible su valorización, se identificarán los posibles emplazamientos para el depósito de los sobrantes y se realizará un análisis de alternativas de destino de los excedentes con criterios ambientales, de manera que se elija el destino con menor impacto ambiental. En este último supuesto, se tratará, en todo caso, de un depósito de sobrantes autorizado y su gestión se realizará de acuerdo con el Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y con el Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos.

Artículo 2.6.6. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.

Los proyectos de urbanización deberán fomentar las condiciones para impulsar unas pautas de movilidad más sostenibles, proponiendo para ello caminos o aceras peatonales y bidegorris.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Urbanizazio-proiektuek honako lege hauetan ezarritako xedapenak bete behar dituzte: Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean, eta Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan.

Bizitegi-eraikin berriek bizikletentzako leku seguruak eta babestuak izan beharko dituzte: eraikitako etxebizitza berri bakoitzeko 1,5 bizikleta-plaza gutxienez (Euskadiko Mugikortasun Jasangarriari buruzko Legearen 8. artikulua).

2.6.7. artikulua. Zuzenketa-neurriak urbanizazio-proiektuetan.

Urbanizazio-proiektuak idazterakoan kontuan hartu beharko da Ingurumen Dokumentu Estrategikoaren 9.2 apartatuan aurreikusitakoa –Plan Bereziaren aldaketari buruzko zuzenketa-neurriei dagokienez–, baita honako hauek ere:

— Kalitate-bermearen adierazgarria eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten produktu eta materialak erabiltzea aurreikusiko da. Ahal dela, iraupen luzeko materialak, berriz erabili eta birziklatu daitezkeen materialak erabiliko dira.

— Proposatutako eremuetako espazio publikoetan nahiz eraikin berrietako espazio komunetan, honako arau hauetan xedatutakoa betetzen duten argiztatze-sistemak erabili behar dira: Kanpoko argiteria-instalazioen energia eraginkortasunaren araubideari buruzko azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretuan eta horri dagozkion Jarraibide tekniko osagarrietan –EA-01etik EA-07ra bitartekoak–.

— Eremuak urbanizatzean, zolatu daitezkeen eremu ez-iragazkorrak mugatzeko ahaleginak egingo dira, lurrak berez duen iragazte-ahalmenari eustearren.

— Oinezkoen espazioetan eta ibilgailu-bideetan, euria iragazten uzten duten materialak erabiltzea proposatuko da: aparkaleku berdeak, lorategidun lauza txikiak...; eta, halaber, zarata xurgatzeko ahalmen handiko drainatze-zoladura erabiliko da.

— Urbanizazio-proiektuak eranskin bat jasoko du, eremuaren ingurumen- eta paisaia-integrazioa barne hartuta. Eranskin horrek eremuko berdeguneak leheneratzearekin lotutako zuzenketa-neurriak jaso beharko ditu, ibai-sistemari esleitutako eremuak barne.

— Garapen berriko eremuetan, interes handieneko landaretza-orbanak (landaretza autoktonoa eta ibaiertzeko landaretza) errespetatu eta integratuko dira.

— Urbanizazio-proiektuak autobus-geltoki bat instalatzea aurreikusiko du, garraio publikoa eremuan errazago integratzeko.

— Bizikletentzako aparkalekua jarriko da espazio publikoetan: plaza bat 25 etxebizitza bakoitzeko.

— Planean aurreikusitako berdeguneez gain, urbanizazio-proiektuan espazio libreak naturalizatzeko estrategiak txertatzea proposatzen da, ingurune naturalizatuetan topaguneak, atsedenlekuak eta jolaserako eremuak sustatuz.

— Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuek lurrazaleko uretara solidoak ahalik eta gutxien iristeko neurriak aurreikusi beharko dituzte, adibidez, jalkitze-tangak, sedimentuentzako tranpak edo iragazkiak.

— Urbanizazio-proiektuak hondakin- eta euri-urak bereiz biltzeko sare bat diseinatu beharko du. Hondakin-urak udalerriko hondakin-uren kolektore orokorrera konektatuko dira.

— Sestra azpiko garajeak dituzten espazio publikoak badaude, landare handiak edo zuhaitzak ezartzeko estrategiak aztertuko ditu urbanizazio-proiektuak. Adibidez, garajeko -1. solairuan 3-4 aparkaleku kendu ahal izango dira txorko erraldoiak landatzeko.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Los nuevos edificios residenciales deberán dotarse de emplazamientos seguros y resguardados para bicicletas, en una proporción de, al menos, 1,5 plazas de bicicleta por vivienda nueva construida (artículo 8, Ley de Movilidad Sostenible de Euskadi).

Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de urbanización.

En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta lo previsto en el apartado 9.2 del DAE referente a las medidas correctoras a la modificación del Plan Especial y al menos lo siguiente:

— Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.

— Tanto en los espacios públicos de los ámbitos propuestos como en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con lo establecido en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

— En la urbanización de los diferentes ámbitos se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

— En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia; áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas, y se empleará pavimento drenante de elevada capacidad de absorción del ruido.

— El proyecto de urbanización incluirá un anexo que recoja la integración ambiental y paisajística del ámbito, que deberá incluir medidas correctoras en relación con la restauración de las zonas verdes del ámbito, incluida las áreas asignadas al sistema fluvial.

— Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.

— El proyecto de urbanización preverá la instalación de una parada de autobús que facilite la integración del transporte público en la zona.

— Se dispondrán aparcamiento de bicicletas en los espacios públicos a razón de una plaza por cada 25 viviendas.

— Además de las zonas verdes previstas en el plan, se propone incorporar al proyecto de urbanización estrategias de naturalización para los espacios libres. Fomentando el encuentro, el descanso o el juego en entornos naturalizados.

— Los proyectos de urbanización y de edificación preverán el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a las aguas superficiales, tales como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.

— El proyecto de urbanización deberá diseñar una red separativa de recogida de las aguas residuales y pluviales. Las aguas residuales se conectarán al colector general de aguas residuales del municipio.

— El proyecto de urbanización analizará la posibilidad de, en el caso de espacios públicos con garajes bajo rasante, analizar las estrategias de implantación de grandes plantas o arbolado. Por ejemplo, eliminando 3-4 plazas de aparcamiento para alcorques gigantes en la planta -1 del garaje.

EK\CV GAO-I-2026-03469

— Euri-urei dagokienez, hiri-drainatze sistemek hirigintzako garapenaren inpaktua jatorrian txikiagotu beharko dute, euriuren jariatzeak daraman karga kutsatzaileari dagokionez; halaber, jariatze-uren bolumena murrizteko neurriak aurreikusi behar dituzte (Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiaren Plan Hidrologikoaren Araudiaren 44. artikulua). Hori dela eta, garapen-proiektuek drainatze jasangarriko sistemak jaso beharko dituzte hiriko drainatze-azpiegituran (Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak). Gainazal iragazkorraren gutxieneko ehunekoa % 20koa izango da espaloietan, eta % 35ekoa plaza eta hiri-berdeguneetan. Urbanizazio-proiektuak behar bezala adierazi beharko du urbanizatu behar diren lurzoruen espazio libreen akabera iragazkorren ehunekoa zein den (Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 48. artikulua).

— Idatzi behar den urbanizazio-proiektuak xehetasunez definituko du ibilgu naturalizatu berria, dagokion justifikazio hidraulikoa barne. Gainera, kontuan hartu beharko da ezin izango dela kanalizazio artifizialik egin, eta eragindako errekaren leheneratze morfologikoa eta ingurumenekoa sustatu beharko dela, hormigoizko kanalizazio-egiturarik gabe. Ibilgu berria definitzerakoan, landarez babestutako lur-ezponden ertzak eta substratu irregularreko oheak egokitu beharko dira (baita bideen azpiko galerietan ere); horrela, ur-lamina iraunkorra bermatuko da eta errekaren inguruan fauna ibiltzea ahalbidetuko da.

— Lintzirin errekaren kasuan, ibilguak gutxienez 2 metroko zabalera izango du eta 2 metroko ertzak alde bakoitzean. Gainera, haltzadi kantauriarrean bereizgarri diren espezieak landatuko dira.

Izenik gabeko errekaren gaineko bidegorriaren pasabidea definitzerakoan berariaz bete beharko da 47. artikulua, zubiak, estaldurak, babes-neurri estrukturalak eta ibilguen trazadura aldatzeko arau espezifikoei buruzkoa.

Ibai-ibilguei eragiten dien jarduketa orok Plan Hidrologikoaren araudian ezarritakoa bete beharko du, bereziki uholde-arriskuko eremuetako lurzoruaren erabilerari dagokionez, eta zehazki 45.1 artikuluan xedatutakoa.

Jabari publiko hidraulikoari eragiten dion edo haren babeseremuetan (zortasun- eta zaintza-eremua) kokatzen den jarduera orotan Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko da.

Autoen abiadura murrizteko eta oinezkoen mugikortasuna errazteko eta babesteko estrategiak lehenetsiko dira: oinezkoen pasabide gehiago jarriko dira, bizikletei lekua egingo zaie bideetan, ahal bada ibilbide zuzenak saihestuko dira, behar izanez gero estuguneak edo kota-aldaketak txertatuko dira, zoladura irregularrak tartekatuko dira, etab.

Oro har, eremuko berdeguneak diseinatzeko, «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua» hartuko da kontuan, Udalsarea 21en lan-koadernoa –20.b zenbakia, 2017ko apirila– eta Eusko Jaurlaritzaren «Ibaietako natura-ingeniaritzako tekniken eskuliburua».

Ahalmen inbaditzaileko espezie aloktonoen zabalkundea saihesteko neurriak hartuko dira (Buddleja davidii, Cortaderia selloana edo bestelakoak). Ildo horretan, kontrol-neurriak hartuko dira landare-espezie inbaditzailerik sar ez dadin mugitutako lurren eta landarerik gabe utzitako lursailen bidez (prestatutako gainazaletan segituan landatzea eta ereitea, landare-lurren pilaketen babesa eta abar). Era berean, espezie horien propaguluak eduki ditzakeen landare-lurra bereizita kudeatzea proposatuko da.

Zentzu horretan, «Flora aloktono inbaditzailea desagerrarazteko eta kontrolatzeko protokoloa» txertatuko da, gaur egun dauden espezie inbaditzaileak desagerrarazteko neurriak jasoko dituena. Ibai-sarearen kasuan, espezie inbaditzaile horien kudeaketa gidaliburu honen arabera egingo da «EAEko ibai-eremuetan landare inbaditzaileen espezieak kudeatzeko jardunbide egokien gidaliburua» (URA, 2021).

— En relación con las aguas pluviales, los sistemas de drenaje urbano deberán minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo relativo a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales, así como contemplar medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías (artículo 44 de la Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental), por lo que los proyectos de desarrollo deberán incorporar sistemas de drenaje sostenible en el drenaje urbano (SUDS). El porcentaje mínimo de superficie permeable en aceras será del 20 %, y en plazas y zonas verdes urbanas del 35 %. El proyecto de urbanización deberá indicar el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres del suelo a urbanizar (artículo 48, Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental).

— El proyecto de urbanización a redactar definirá con detalle el nuevo cauce naturalizado, con su respectiva justificación hidráulica y teniendo en cuenta que se debe prescindir de encauzamientos artificiales y adecuando la recuperación morfológica y ambiental del arroyo afectado, prescindiendo de estructuras de encauzamiento hormigonadas. El nuevo cauce será definido teniendo en cuenta que se deben adecuar los márgenes de taludes de tierra protegidas con vegetación y el lecho con sustrato irregular (incluso en las galerías bajo viales), de modo que se garantice una lámina de agua que permita la vida y el tránsito de fauna por el arroyo.

— En el caso del arroyo Lintzirin, éste se dotará con al menos 2 m de anchura de cauce y 2 m de márgenes a cada lado y se plantarán especies características de la formación de aliseda cantábrica en torno al afluente.

En la definición del paso del bidegorri sobre la regata innominada se deberá de dar cumplimiento al artículo 47 de Normas específicas para el diseño de puentes, coberturas, medidas estructurales de defensa y modificación del trazado de cauces.

Toda actuación que afecte a los cauces fluviales deberá contemplar la normativa del Plan Hidrológico en relación con el uso del suelo en las zonas inundables, concretamente lo establecido el artículo 45.1.

Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.

Se priorizarán las estrategias para reducir la velocidad de los coches y facilitar y proteger los desplazamientos peatonales: aumentando los pasos de peatones, dando espacio a la bicicleta en la vías, evitando en lo posible los trazados rectos, incorporando estrechamientos si es preciso o cambios de cota, alternando pavimentos irregulares, etc...

En general, para el diseño de los espacios verdes del ámbito se tendrá en cuenta el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», cuaderno de trabajo Udalsarea 21, n.º 20 b. Abril 2017 y el «Manual de técnicas de ingeniería naturalística en el ámbito fluvial»2, del Gobierno Vasco.

Se adoptarán medidas para evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor, como Buddleja davidii, Cortaderia selloana u otras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

En este sentido, se incorporará un «Protocolo de erradicación y control de flora alóctona invasora» que contemple medidas de erradicación de las especies existentes. En el caso de la red fluvial, la gestión de estas especies invasoras se hará con arreglo al «Manual de buenas prácticas para la gestión de especies de plantas invasoras en el ámbito fluvial de la CAPV» URA. 2021.

EK\CV GAO-I-2026-03469

— Era berean, eta aipatutako eremuaren urbanizazioari dagokionez, «Urbanizazio-proiektuen garapen jasangarrirako gida»-ko gomendioak kontuan hartu beharko dira. Gidaliburu horren helburua da proiektu horien diseinuaren, egikaritzearen, mantentzearen eta bizitza-amaieraren jasangarritasun-maila baloratzea.

Neurri horiek, gutxienez, arlo hauetan izan beharko dute eragina:

— Materialak. Lehengai berriztaezinen kopurua murriztea.

— Energia. Iturri berriztaezinen bidez sortzen den energiaren sorkuntza edo kontsumoa murriztea.

— Edateko ura. Edateko uraren kontsumoa gutxitzea.

— Uraren zikloa. Uraren kudeaketa eta kalitatea hobetzea.

— Atmosfera. Gas-, hauts-, zarata-, bero- eta argi-emisioak murriztea.

— Hondakinak. Hondakin solido gutxiago sortzea.

— Lurzoruaren erabilera. Lurzoruaren okupazioa murriztea.

— Mugikortasuna eta garraioa. Garraio-prozesuak gutxitzea eta pertsonen mugikortasuna hobetzea.

— Ekosistemak eta biodibertsitatea. Naturaren funtzioak hobetzea eta biodibertsitatea handitzea eta/edo kontserbatzea.

— Paisaia. Sektorearen eta haren instalazioen paisaia-integrazioa.

— Arriskuak eta segurtasuna. Arrisku naturalak edo antropikoak minimizatzea.

— Klima-aldaketa. Klima-aldaketaren ondorioetara egokitzea.

Lurzoruak eta urak babesteari dagokionez, honako alderdi hauek hartuko dira kontuan:

— Oro har, ibilguen mugakide diren obrek Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun-eremua (5 m) igarotzeko libre eta oztoporik gabe utzi behar dute, bai eta lursail naturala aldatzeko eskuhartzerik gabe ere (hala nola eraikinak, instalazioak edo eraikuntzak, lur-mugimenduak, betelanak, etab.). Nolanahi ere, egoera onean dagoen ibaiertzeko landarediari eragitea saihestuko da.

— Ibaien egoera naturalak eta horiei lotutako ibaiertzeko landaredia babestu eta kontserbatu beharko dira, edo, bestela, egoera horiek leheneratu.

— Prebentzio- eta zuzenketa-neurriak ezarriko dira dagokion obraren faserako, ustekabeko isurien eragina saihesteko, bereziki makinerien mantentze-lanetan.

— Pilaketa-eremuak, instalazio osagarriak edo makineriaren parkea gainazal iragazgaitzetan kokatuko dira, lurpera sar ez daitezen. Eremu horietako drainatzea hidraulikoki isolatuta egon beharko da inguruko drainatze naturalarekiko, efluenteen trataera egokia bermatzeko.

— Makineria eta ekipoen mantentze-lanak obra-esparruaren beraren barruan xede horretarako prestatutako eremuetan egingo dira; eremu horiek behar bezala kontrolatuta eta egokituta egongo dira, balizko isuriak jasotzeko. Nolanahi ere, obran erabiliko den makineriaren erregaia hornitzeko lanak, lubrifikatzaileak aldatzeko lanak eta antzekoak plataforma iragazgaiztu baten gainean egingo dira, hondakinak (bereziki erabilitako olioak) biltzeko sistemarekin, lurzoruan infiltraziorik ez gertatzeko eta urak ez kutsatzeko.

— Material xurgatzaile espezifikoa eduki beharko da (hala nola sepiolita edo antzeko material baliokideak), olio, erregai edo bestelako substantzia arriskutsuen ustekabeko isurketen aurrean berehala jarduteko.

Nolanahi ere, Plan Berezi honetako «C» dokumentuan xedatutakoari jarraituko zaio, bai zehaztapen lotesleetan, bai orientagarrietan.

— Asimismo, y en lo que se refiere a la urbanización del citado ámbito se deberán considerar las recomendaciones de la «Guía para el desarrollo sostenible de los proyectos de urbanización» que tiene como objetivo valorar el grado de sostenibilidad en el diseño, la ejecución, el mantenimiento y el fin de vida de dichos proyectos.

Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

— Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

— Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

— Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

— Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.

— Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, ruido, de calor y lumínicas.

— Residuos. Reducción en la generación de residuos sólidos.

— Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo.

— Movilidad y transporte. Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas.

— Ecosistemas y biodiversidad. Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento y/o conservación de la biodiversidad.

— Paisaje. Integración paisajística del sector y sus instalaciones.

— Riesgos y seguridad. Minimización de los riesgos naturales o antrópicos.

— Cambio climático. Adaptación a las consecuencias del cambio climático.

En referencia a la protección de los suelos y de las aguas, se tomarán en consideración los siguientes aspectos:

— Con carácter general, las obras colindantes a cauces deben dejar la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m) libre al paso y exenta de obstáculos, así como libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones, movimientos de tierras, rellenos, etc.) evitándose, en todo caso, la afección a la vegetación de ribera en buen estado.

— Se deberán proteger y conservar las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos, o, en su caso, la oportuna recuperación de dichas condiciones.

— Se establecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especialmente durante el mantenimiento de maquinaria.

— Las zonas de acopio, instalaciones auxiliares o parque de maquinaria se localizarán en superficies impermeables para evitar la infiltración al subsuelo. El drenaje de estas áreas deberá estar aislado hidráulicamente del drenaje natural del entorno, de manera que se posibilite el correcto tratamiento de los efluentes.

— Las operaciones de mantenimiento de la maquinaria y equipos se llevarán a cabo en zonas habilitadas dentro del propio recinto de obra, debidamente controladas y acondicionadas para contener posibles derrames y, en todo caso, las operaciones de repostaje, cambio de lubricantes etc., de la maquinaria que se utilice en obra deberá realizarse, sobre plataforma impermeabilizada con sistema de recogida de residuos, específicamente aceites usados, para evitar la infiltración en el subsuelo y la contaminación de las aguas.

— Deberá disponerse de material absorbente específico (como sepiolita u otros equivalentes) para actuar de forma inmediata ante cualquier derrame accidental de aceites, combustibles u otras sustancias peligrosas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el documento «C» del presente Plan Especial, tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Era berean, Ingurumen Txosten Estrategikoan ezarritako zehaztapen guztiak hartuko dira kontuan.

2.6.8. artikulua. Zuzenketa-neurriak eraikuntza-proiektuetan.

Eraikuntza-proiektuei dagokienez, honako alderdi hauek aintzat hartu behar dira:

— Eraikinetan erabiliko diren eraikuntza-materialek isolamendu termikoko maila handia izan beharko dute, iraunkorrenak izango dira eta ahal den gutxien kutsatuko dute.

— Martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren bitartez onartutako Eraikuntzaren Kode Teknikoaren 15. artikuluari jarraiki, eguzki-kaptadoreak eta metagailuak ipiniko dira etxeko ur beroaren eta/edo berogailuaren hornidurarako.

— Sare bereiziak proposatuko dira: bata hondakin-urentzat eta bestea euri-urentzat. Etxebizitzaren barruan bertan ere urak bereizteko aukera aztertuko da, ur horien kalitatearen arabera: ur beltzak (komunekoak) eta ur grisak (komuneko gainerakoa, harraskakoa eta garbigailukoa).

— Urtarrilaren 19ko 47/2007 Errege Dekretu bidez ezarritako oinarrizko prozedurari jarraiki, Eraikinaren Energia Efizientziaren Ziurtagiria eskuratu behar da.

— Kalitate-bermearen adierazgarria eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten produktu eta materialak erabiltzea aurreikusiko da. Ahal dela, iraupen luzeko materialak, berriz erabili eta birziklatu daitezkeen materialak erabiliko dira.

— Plan Bereziaren eremuan eraikingintza eta eraikuntza jasangarrienerako behar diren ezaugarriei dagokienez, EAEko Etxebizitzen Eraikingintza Jasangarriaren Giden gomendioak hartu beharko dira kontuan, eraikinen energia-aurrezpena eta -efizientzia bultzatzeko eta energia berriztagarriak sustatzeko.

Neurri horiek, gutxienez, arlo hauetan izan beharko dute eragina:

— Materialak. Lehengai berriztaezinen kopurua murriztea.

— Energia. Iturri berriztaezinen bidez sortzen den energiaren sorkuntza edo kontsumoa murriztea.

— Edateko ura. Edateko uraren kontsumoa gutxitzea.

— Ur grisak. Ur gris gutxiago sortzea.

— Uraren zikloa. Uraren kudeaketa eta kalitatea hobetzea.

— Atmosfera. Gas-, hauts-, zarata-, bero- eta argi-emisioak murriztea.

— Eraikinen barne-kalitatea. Barneko airearen kalitatea, erosotasuna eta osasuna hobetzea.

— Hondakinak. Hondakin solido gutxiago sortzea.

— Arriskuak eta segurtasuna. Arrisku naturalak edo antropikoak minimizatzea.

— Klima-aldaketa. Klima-aldaketaren ondorioetara egokitzea.

Nolanahi ere, Plan Berezi honetako «C» dokumentuan xedatutakoari jarraituko zaio, bai zehaztapen lotesleetan, bai orientagarrietan.

Plan Bereziaren eremuko lursailen zati bat uholde-arriskuko eremuan dagoenez, eraikinak honako baldintza hauek kontuan hartuta proiektatuko dira:

— Eraikinak diseinatzerakoan, dagoen uholde-arriskua hartuko da kontuan, eta bizitegi-erabilera berriak 500 urteko errepikatze-denborako uraldien eragin-eremutik kanpo egoteko moduko kotan kokatuko dira. Beraz, uholde-arriskua eta uholdemota aintzat hartuta diseinatu beharko dira. Lurpeko garajeak eta sotoak izan ahalko dituzte, betiere bermatzen bada eremua iragazkorra dela 500 urteko errepikatze-denborako uraldien aurrean, eta berariazko azterlanak egiten badira eraikinak behera ez etortzeko. Horretarako, kontuan hartuko da garraiatutako karga solidoa. Garaje eta sotook, gainera, ebakuazio-bideak

Igualmente se tendrán en cuenta todas las determinaciones establecidas en el Informe Ambiental Estratégico.

Artículo 2.6.8. Medidas correctoras en los proyectos de edificación.

En lo que se refiere a los proyectos de edificación se tendrá en cuenta lo siguiente:

— Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

— De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, se establecerán captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitario y/o calefacción,

— Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará también la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadera y colada).

— Se deberá de obtener el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

— Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.

— En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible en el ámbito del Plan Especial se deberán considerar las recomendaciones de las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.

Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

— Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

— Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

— Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.

— Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.

— Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.

— Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, ruido, de calor y lumínicas.

— Calidad interior de los edificios. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

— Residuos. Reducción en la generación de residuos sólidos.

— Riesgos y seguridad. Minimización de los riesgos naturales o antrópicos.

— Cambio climático. Adaptación a las consecuencias del cambio climático.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el documento «C» del presente Plan Especial, tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

Debido a la situación de inundabilidad en la que se encuentran parte de los terrenos del ámbito del Plan Especial los edificios se proyectaran teniendo en cuenta las siguientes limitaciones:

— Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y además se disponga

EK\CV GAO-I-2026-03469

eta haizebideak izango dituzte aipatu uholde-kotatik gora. Uholde-larrialdietan irisgarriak izatea hartuko da kontuan.

Genero-inpaktuaren azterlanetik eratorritako baldintzei dagokienez, eta ikus-eremua ahalik eta handiena izan dadin, fatxadaren lerrokaduran egiturari dagozkion elementuak baino ez dira egongo: euskarri biluziak, ahal dela oinplano zirkularrekoak. Horretarako, instalazioak (euri-uren hodiak...) ataripeetako sabai faltsuen bidez bideratu beharko dira barruko lerrokadura aldera.

Gainera, arreta berezia jarriko zaio atarietan kokatutako mugikortasun pertsonalerako ibilgailuak gordetzeko lokalen diseinuari. Horretarako, ahal den neurrian, ARR-1A eremuko plan bereziaren generoaren araberako aurretiazko inpaktu-ebaluazioan, «Mugikortasun pertsonalerako ibilgailuentzako lokala atarian» atalean (22. orria), jasotakoa aplikatuko da.

2.7. KAPITULUA. HEGAZKINTZA ZIBILAREN BALDINTZAK

2.7.1. artikulua. Zortasun aeronautikoak.

Aztertutako eremua Donostiako Aireportuaren zortasun aeronautikoko gunean sartuta dago. Atxikitako planoetan, aztertutako eremuari eragiten dioten Donostiako Aireportuko zortasun aeronautikoak mugatzen dituzten azaleren maila-lerroak irudikatzen dira, eta horiek itsas mailarekiko gehieneko altuerak zehazten dituzte. Horiek horrela, ezin izango dituzte altuera horiek gainditu ez eraikinek edo instalazioek –haien elementuak barne, besteak beste, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-zuloak, kartelak eta erremateapaingarriak–, ez plantazioek, ez lurzoruan egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek edo mugikorrek –zutoinak, antenak, haize-sorgailuak eta horien palak, kartelak eta beste–, ez eta bide-azpiegituretako galiboak ere.

Hori gorabehera, 584/1972 Dekretuaren 8. artikuluaren arabera, gaur egungo idazketan, edozein eraikuntza, instalazio edo landaketa egiteko, baldin eta tokian bertan 100 metrotik gorako altuera hartzen bada, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aldez aurreko erabakia beharko da, aireko operazioen segurtasunean duen eraginari buruz.

de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la mencionada avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

En referencia a las condiciones derivadas del estudio de impacto de género y con el fin de maximizar el campo visual, los únicos elementos existentes en la alineación de la fachada sean los correspondientes a la estructura: soportes desnudos, preferentemente de planta circular. Para ello, las instalaciones (pluviales...) deberían ser conducidas por los falsos techos de los porches hacia la alineación interior de los mismos.

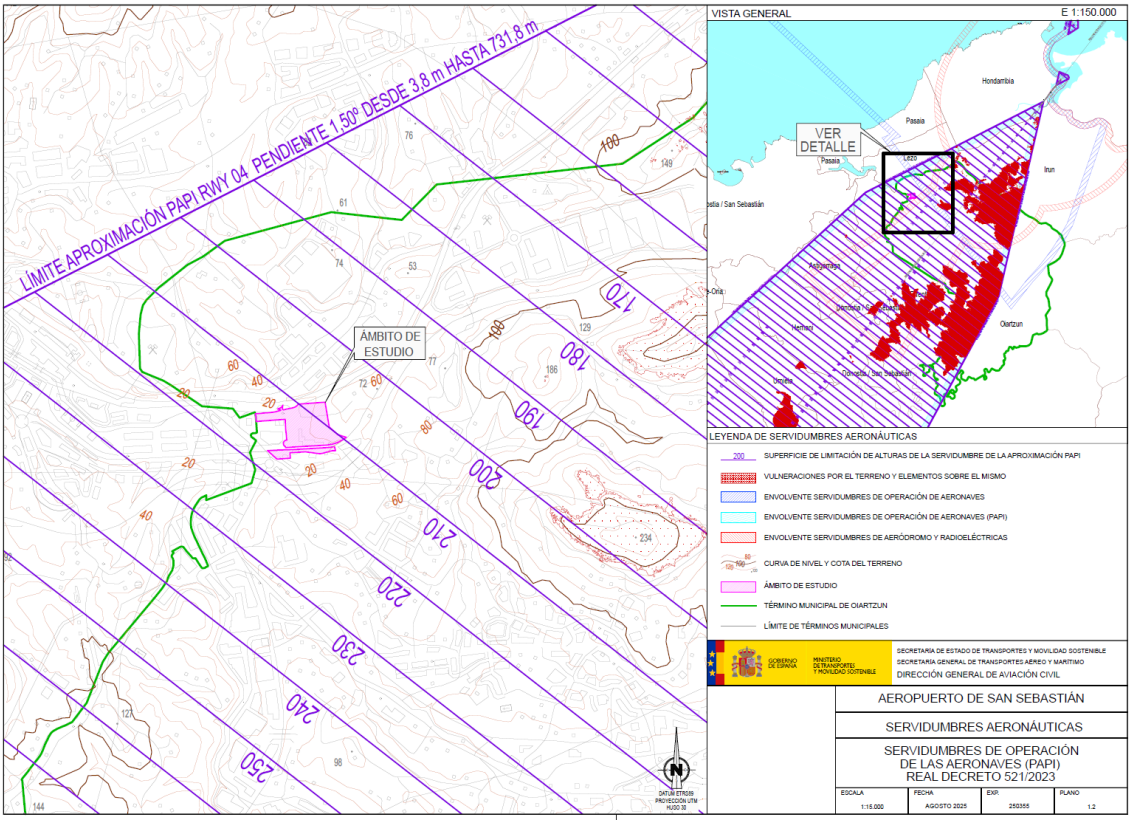
Además, se prestará especial atención al diseño de los locales destinados a la guarda de vehículos para personas ubicados en los portales, siendo de aplicación en la medida de lo posible lo señalado en el apartado «Mugikortasun pertsonalerako ibilgailuentzako lokala atarian» (pag 22) de la evaluación de impacto previo en función del género del plan especial del ámbito ARR-1A.

CAPÍTULO 2.7. CONDICIONES DE AVIACIÓN CIVIL

Artículo 2.7.1. Servidumbres aeronáuticas.

El ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En los planos que se adjuntan se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Con independencia de ello, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.



EK\CV GAO-I-2026-03469

2.8. KAPITULUA. TRENBIDE-SEKTOREAREN BALDINTZAK

2.8.1. artikulua. Afekzio-eremua.

Trenbide Sektorearen Legeak trenbidearen eragin-eremuak mugatzeko ezartzen dituen distantziak bete beharko dira kasu guztietan, honako definizio hauen arabera:

— Honako hauek osatzen dute jabari publikoko eremua: trenlineek eta plataformaren alde bakoitzean utzi behar den 5 metroko lursail-zerrenda batek; hura horizontalean neurtuko da, ardatzarekiko modu perpendikularrean, lautadaren kanpoko ertzetatik.

— Babes-gunea: tren-linearen bi aldeetan dagoen lursail-zerrenda bat izango da; hura jabari publikoko guneak mugatuko du barnealdean, eta lautadaren kanpoaldeko ertzetatik 20 metrotara kokatutako bi lerro paralelok kanpoaldean.

— Eraikitzeko muga-lerroa: plataformatik gertuen dagoen kanpoaldeko ertzetik 20 metrotara dago, aipatutako ertz horretatik horizontalki neurtuta.

Era berean, azpiegituraren administratzaileak zaratari buruz adierazitakoa bete beharko da kasu guztietan.

HIRUGARREN TITULUA

GARAPENEKO HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK, ARRAGUA ARR-1A HJE EREMUKO LURZATIEI APLIKATU BEHARREKOAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI DAGOKIENEZ

- PRI/ARR-1A,1 lurzatia:

* Azalera: 735 m².

* Kalifikazio xehatua: Bizitegi-erabilera intentsiboko lurzatia (erabilera bereizgarria: Bizitegia, etxebizitza librea).

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna:

≡ Bizitegi-erabilera: 2.981 m²(s).

≡ Hirugarren sektoreko erabilera: 257 m²(s).

≡ Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 1.470 m²(s).

Hirugarren sektoreko erabileraren eraikigarritasuna handitu edo murriztu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako geratzen den eraikigarritasunaren arabera.

— Etxebizitza kopurua: 30 etxebizitza aurreikusten dira.

Adierazitako etxebizitza-kopurua gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, eraikuntza-proiektuen banaketa- eta diseinu-beharren arabera.

— Garaje-plazen kopurua: Guztira 42 garaje-plaza aurreikusten dira.

— Eraikuntzen forma arautzea:

≡ Baldintza orokorrak: Plan berezi honek lurzatiaren gehieneko eta derrigorrezko lerrokadurak zehazten ditu. Lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garajeak antolatzeko arrazoiengatik.

≡ «Okupazioa»: 432 m²(s): Sestra gainean jarriko dira hirugarren sektoreko erabilerak, atarietarako sarbideak, instalaziogelak, garraioak, etab.

Atarietarako eta erabilera osagarrietarako 175 m²(s)-ko azalera aurreikusten da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 20. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz. Horrenbestez, hirugarren sektoreko erabilerarako 257 m²(s)-ko eraikigarritasuna kalkulatzen da; dena den, kopuru hori gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako ateratzen den eraikigarritasunaren arabera.

CAPÍTULO 2.8. CONDICIONES DEL SECTOR FERROVIARIO

Artículo 2.8.1. Zonas de afección.

Se habrán de atender en todos los casos a las distancias que establece la Ley del Sector Ferroviario para la delimitación de las zonas de afección del ferrocarril según las siguientes definiciones:

— Zona de dominio público: comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 5 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación.

— Zona de protección: consiste en una franja de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 20 metros de las aristas exteriores de la explanación.

— Línea límite de edificación: se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma.

Igualmente, y en todos los casos se seguirán las indicaciones del Administrador de la infraestructura en materia de ruido.

TÍTULO TERCERO

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EN EL ÁMBITO A.I.U. ARR-1A ARRAGUA

- Parcela PRI/ARR-1A,1:

* Superficie: 735 m².

* Calificación pormenorizada: Parcela Residencial Intensiva (uso característico: Residencial vivienda libre).

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad:

≡ Uso residencial: 2.981 m²(t).

≡ Uso terciario: 257 m²(t).

≡ Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 1.470 m²(t).

La edificabilidad de uso terciario podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

— Número de viviendas: Se prevén 30 viviendas.

El número de viviendas indicado podrá verse modificado al alza o a la baja, dependiendo de las necesidades de distribución y diseño de los proyectos de edificación.

— Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 42 plazas de garaje.

— Regulación de la forma de las construcciones:

≡ Condiciones generales: El presente plan especial define las alineaciones máximas y obligatorias de la parcela, pudiendo ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

≡ «Ocupación»: 432 m²(t): Sobre rasante de uso terciario, acceso a portales, cuartos de instalaciones, transportes, etc.

Se estima una superficie para portal y usos auxiliares, según lo dispuesto en el artículo 20 del Plan General de Ordenación Urbana de 175 m², por lo que resulta una edificabilidad de 257 m²(t) para uso terciario, que podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

EK\CV GAO-I-2026-03469

735 m²(s): Sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokadura-doikuntzak salbu.

≡ «Eraikuntza-profila»: PRI/ARR-1A,1 lurzatian eraikiko den eraikina laukizuzen formako bloke bakar batek osatuko du. Eraikinak honako profil hau izango du: sotoko bi solairu, garajeetarako eta bizitegi-erabileraren erabilera osagarrietarako; beheko solairu bat, hirugarren sektoreko erabileretarako eta atarietarako; eta goiko 6 solairu. Profil hori handitu ahal izango da, aipatutako gehieneko lerrokadurekiko 2 metro atzeraemandako teilatupe batekin, baldin eta eraikuntza-proiektuak justifikatzen badu lurzatian antolatutako eraikigarritasuna ezin dela gauzatu ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren zehaztapenen arabera.

≡ Eraikuntzaren altuera: Eraikuntzaren altuera plan berezi honetako 0-06 planoan zehaztutakoa izango da, aurreko puntuan adierazitako baimendutako gehieneko profila izan ezik.

* Erabilera-baldintzak:

— Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilera intentsiboko» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

— Baldintza partikularrak: Ataripeetan eta sestra gaineko eraiki gabeko gune pribatuetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilera publikoko zortasuna ezartzen da.

* Gauzatze-baldintzak:

«Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honetako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

— Lurzatian antolatutako ataripeak jarraitutasuna izan beharko du ondoko lurzatietako ataripeekin; horrenbestez, bizitegi-eraikuntza proiektuarekin batera eta modu bateratuan gauzatuko da, lurzatiaren mugaraino.

• PRI/ARR-1A,2 lurzatia:

* Azalera: 903 m².

* Kalifikazio xehatua: Bizitegi-erabilera intentsiboko lurzatia. (erabilera bereizgarria: Bizitegia, etxebizitza librea).

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna:

≡ Bizitegi-erabilera: 2.981 m²(s).

≡ Hirugarren sektoreko erabilera: 257 m²(s).

≡ Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 1.806 m²(s).

Hirugarren sektoreko erabileraren eraikigarritasuna handitu edo murriztu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako geratzen den eraikigarritasunaren arabera.

— Etxebizitza kopurua: 30 etxebizitza aurreikusten dira.

Adierazitako etxebizitza-kopurua gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, eraikuntza-proiektuen banaketa- eta diseinu-beharren arabera.

— Garaje-plazen kopurua: Guztira 42 garaje-plaza aurreikusten dira.

— Eraikuntzen forma arautzea:

≡ Baldintza orokorrak: Plan berezi honek lurzatiaren gehieneko eta derrigorrezko lerrokadurak zehazten ditu. Lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garajeak antolatzeko arrazoiengatik.

≡ «Okupazioa»: 432 m²(s): Atarietara sartzeko hirugarren sektoreko erabilera eta bizitegi-erabilera sestraren gainean.

Atarietarako eta erabilera osagarrietarako 175 m²(s)-ko azalera aurreikusten da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 20. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz. Horrenbestez, hirugarren

735 m²(t): Bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

≡ «Perfil de edificación»: El edificio que se construirá en la parcela PRI/ARR-1A,1 estará formado por un bloque en forma rectangular, cuyo perfil será de dos plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 6 plantas altas. Dicho perfil podrá verse incrementado con un ático retranqueado 2 metros respecto a las alineaciones máximas señaladas, en el caso de que el proyecto edificatorio justifique que la edificabilidad ordenada en la parcela no puede materializarse a la vista de las determinaciones del Decreto 80/2022 de 28 de junio.

≡ Altura de edificación: La altura de la edificación será la definida en el plano 0-06 del presente plan especial, con la salvedad del perfil máximo autorizado indicada en el punto anterior.

* Condiciones de uso:

— Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «Parcela Residencial Intensiva», en el Plan General de Oiartzun.

— Condiciones particulares: Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches y zonas privadas no edificadas sobre rasante.

* Condiciones de ejecución:

— A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10» del presente documento.

— El porche ordenado en la parcela deberá tener carácter continuo con los de las parcelas colindantes, por lo que se ejecutará de manera unitaria con el proyecto edificatorio residencial, hasta el límite de la parcela.

• Parcela PRI/ARR-1A,2:

* Superficie: 903 m².

* Calificación pormenorizada: Parcela Residencial Intensiva. (Uso característico: Residencial vivienda libre).

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad:

≡ Uso residencial: 2.981 m²(t).

≡ Uso terciario: 257 m²(t).

≡ Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 1.806 m²(t).

La edificabilidad de uso terciario podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

— Número de viviendas: Se prevén 30 viviendas.

El número de viviendas indicado podrá verse modificado al alza o a la baja, dependiendo de las necesidades de distribución y diseño de los proyectos de edificación.

— Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 42 plazas de garaje.

— Regulación de la forma de las construcciones:

≡ Condiciones generales: El presente plan especial define las alineaciones máximas y obligatorias de la parcela, pudiendo ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

≡ «Ocupación»: 432 m²(t): Sobre rasante de uso terciario y residencial para acceso a portales.

Se estima una superficie para portal y usos auxiliares, según lo dispuesto en el artículo 20 del Plan General de Ordenación Urbana de 175 m², por lo que resulta una edificabilidad de

EK\CV GAO-I-2026-03469

sektoreko erabilerarako 257 m²(s)-ko eraikigarritasuna kalkulatzen da; dena den, kopuru hori gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako ateratzen den eraikigarritasunaren arabera.

903 m²(s): Sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin.

≡ «Eraikuntza-profila»: PRI/ARR-1A,2 lurzatian eraikiko den eraikina laukizuzen formako bloke bakar batek osatuko du. Eraikinak honako profil hau izango du: sotoko bi solairu, garajeetarako eta bizitegi-erabileraren erabilera osagarrietarako; beheko solairu bat, hirugarren sektoreko erabileretarako eta atarietarako; eta goiko 6 solairu. Profil hori handitu ahal izango da, aipatutako gehieneko lerrokadurekiko 2 metro atzeraemandako teilatupe batekin, baldin eta eraikuntza-proiektuak justifikatzen badu lurzatian antolatutako eraikigarritasuna ezin dela gauzatu ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren zehaztapenen arabera.

≡ Eraikuntzaren altuera: Eraikuntzaren altuera plan berezi honetako O-06 planoan zehaztutakoa izango da, aurreko puntuan adierazitako baimendutako gehieneko profila izan ezik.

* Erabilera-baldintzak:

— Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilera intentsiboko» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

— Baldintza partikularrak: Ataripeetan eta sestra gaineko eraiki gabeko gune pribatuetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilera publikoko zortasuna ezartzen da.

* Gauzatze-baldintzak:

— «Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honetako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

— Lurzatian antolatutako ataripeak jarraitutasuna izan beharko du ondoko lurzatietako ataripeekin; horrenbestez, bizitegi-eraikuntza proiektuarekin batera eta modu bateratuan gauzatuko da, lurzatiaren mugaraino.

• PRI/ARR-1A,3 lurzatia:

* Azalera:651 m².

* Kalifikazio xehatua: Bizitegi-erabilera intentsiboko lurzatia. (erabilera bereizgarria: bizitegia, etxebizitza tasatua).

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna:

≡ Bizitegi-erabilera: 1.987 m²(s).

≡ Hirugarren sektoreko erabilera: 248 m²(s).

≡ Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 1.302 m²(s).

Hirugarren sektoreko erabileraren eraikigarritasuna handitu edo murriztu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako geratzen den eraikigarritasunaren arabera.

— Etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza aurreikusten dira.

Adierazitako etxebizitza-kopurua gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, eraikuntza-proiektuen banaketa- eta diseinu-beharren arabera.

— Garaje-plazen kopurua: Guztira 28 garaje-plaza aurreikusten dira.

— Eraikuntzen forma arautzea:

≡ Baldintza orokorrak: Plan berezi honek lurzatiaren gehieneko eta derrigorrezko lerrokadurak zehazten ditu. Lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garajeak antolatzeko arrazoiengatik.

≡ «Okupazioa»: 368 m²(s): Atarietara sartzeko hirugarren sektoreko erabilera eta bizitegi-erabilera sestraren gainean.

257 m²(t) para uso terciario, que podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

903 m²(t): Bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

≡ «Perfil de edificación»: El edificio que se construirá en la parcela PRI/ARR-1A,2 estará formado por un bloque en forma rectangular, cuyo perfil será de dos plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 6 plantas altas. Dicho perfil podrá verse incrementado con un ático retranqueado 2 metros respecto a las alineaciones máximas señaladas, en el caso de que el proyecto edificatorio justifique que la edificabilidad ordenada en la parcela no puede materializarse a la vista de las determinaciones del Decreto 80/2022 de 28 de junio.

≡ Altura de edificación: La altura de la edificación será la definida en el plano O-06 del presente plan especial, con la salvedad del perfil máximo autorizado indicada en el punto anterior.

* Condiciones de uso:

— Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «Parcela Residencial Intensiva», en el Plan General de Oiartzun.

— Condiciones particulares: Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches y zonas privadas no edificadas sobre rasante.

* Condiciones de ejecución:

— A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

— El porche ordenado en la parcela deberá tener carácter continuo con los de las parcelas colindantes, por lo que se ejecutará de manera unitaria con el proyecto edificatorio residencial, hasta el límite de la parcela.

• Parcela PRI/ARR-1A,3:

* Superficie: 651 m².

* Calificación pormenorizada: Parcela Residencial Intensiva. (Uso característico: Residencial Vivienda Tasada).

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad:

≡ Uso residencial: 1.987 m²(t).

≡ Uso terciario: 248 m²(t).

≡ Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 1.302 m²(t).

La edificabilidad de uso terciario podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

— Número de viviendas: Se prevén 18 viviendas.

El número de viviendas indicado podrá verse modificado al alza o a la baja, dependiendo de las necesidades de distribución y diseño de los proyectos de edificación.

— Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 28 plazas de garaje.

— Regulación de la forma de las construcciones:

≡ Condiciones generales: El presente plan especial define las alineaciones máximas y obligatorias de la parcela, pudiendo ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

≡ «Ocupación»: 368 m²(t): Sobre rasante de uso terciario y residencial para acceso a portales.

EK\CV GAO-I-2026-03469

Atarietarako eta erabilera osagarrietarako 120 m²(s)-ko azalera aurreikusten da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 20. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz. Horrenbestez, hirugarren sektoreko erabilerarako 248 m²(s)-ko eraikigarritasuna kalkulatzen da; dena den, kopuru hori gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako ateratzen den eraikigarritasunaren arabera.

651 m²(s): Sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokadura-doikuntzak salbu.

≡ «Eraikuntza-profila»: PRI/ARR-1A,3 lurzatian eraikiko den eraikina laukizuzen formako bloke bakar batek osatuko du. Eraikinak honako profil hau izango du: sotoko bi solairu, garajeetarako eta bizitegi-erabileraren erabilera osagarrietarako; beheko solairu bat, hirugarren sektoreko erabileretarako eta atarietarako; eta goiko 6 solairu. Profil hori handitu ahal izango da, aipatutako gehieneko lerrokadurekiko 2 metro atzeraemandako teilatupe batekin, baldin eta eraikuntza-proiektuak justifikatzen badu lurzatian antolatutako eraikigarritasuna ezin dela gauzatu ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren zehaztapenen arabera.

≡ Eraikuntzaren altuera: Eraikuntzaren altuera plan berezi honetako O-06 planoan zehaztutakoa izango da, aurreko puntuan adierazitako baimendutako gehieneko profila izan ezik.

* Erabilera-baldintzak:

— Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilera intentsiboko» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

— Baldintza partikularrak: Ataripeetan eta sestra gaineko eraiki gabeko gune pribatuetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilera publikoko zortasuna ezartzen da.

* Gauzatze-baldintzak:

— «Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honetako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

— Lurzatian antolatutako ataripeak jarraitutasuna izan beharko du ondoko lurzatietako ataripeekin; horrenbestez, bizitegi-eraikuntza proiektuarekin batera eta modu bateratuan gauzatuko da, lurzatiaren mugaraino.

• PRI/ARR-1A,4 lurzatia:

* Azalera:483 m².

* Kalifikazio xehatua: Bizitegi-erabilera intentsiboko lurzatia (erabilera bereizgarria: bizitegia, BOE).

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna:

≡ Bizitegi-erabilera: 1.987 m²(s).

≡ Hirugarren sektoreko erabilera: 248 m²(s).

≡ Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 966 m²(s).

Hirugarren sektoreko erabileraren eraikigarritasuna handitu edo murriztu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako geratzen den eraikigarritasunaren arabera.

— Etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza aurreikusten dira.

Adierazitako etxebizitza-kopurua gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, eraikuntza-proiektuen banaketa- eta diseinu-beharren arabera.

— Garaje-plazen kopurua: Guztira 28 garaje-plaza aurreikusten dira.

— Eraikuntzen forma arautzea:

≡ Baldintza orokorrak: Plan berezi honek lurzatiaren gehieneko eta derrigorrezko lerrokadurak zehazten ditu. Lerrokadurak

Se estima una superficie para portal y usos auxiliares, según lo dispuesto en el artículo 20 del Plan General de Ordenación Urbana, de 120 m², por lo que resulta una edificabilidad de 248 m²(t) para uso terciario, que podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

651 m²(t): Bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

≡ «Perfil de edificación»: El edificio que se construirá en la parcela PRI/ARR-1A,3 estará formado por un bloque en forma rectangular, cuyo perfil será de dos plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 6 plantas altas. Dicho perfil podrá verse incrementado con un ático retranqueado 2 metros respecto a las alineaciones máximas señaladas, en el caso de que el proyecto edificatorio justifique que la edificabilidad ordenada en la parcela no puede materializarse a la vista de las determinaciones del Decreto 80/2022 de 28 de junio.

≡ Altura de edificación: La altura de la edificación será la definida en el plano O-06 del presente plan especial, con la salvedad del perfil máximo autorizado indicada en el punto anterior.

* Condiciones de uso:

— Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «Parcela Residencial Intensiva», en el Plan General de Oiartzun.

— Condiciones particulares: Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches y zonas privadas no edificadas sobre rasante.

* Condiciones de ejecución:

— A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

— El porche ordenado en la parcela deberá tener carácter continuo con los de las parcelas colindantes, por lo que se ejecutará de manera unitaria con el proyecto edificatorio residencial, hasta el límite de la parcela.

• Parcela PRI/ARR-1A,4:

* Superficie: 483 m².

* Calificación pormenorizada: Parcela Residencial Intensiva (uso característico: Residencial de VPO).

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad:

≡ Uso residencial: 1.987 m²(t).

≡ Uso terciario: 248 m²(t).

≡ Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 966 m²(t).

La edificabilidad de uso terciario podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

— Número de viviendas: Se prevén 18 viviendas.

El número de viviendas indicado podrá verse modificado al alza o a la baja, dependiendo de las necesidades de distribución y diseño de los proyectos de edificación.

— Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 28 plazas de garaje.

— Regulación de la forma de las construcciones:

≡ Condiciones generales: El presente plan especial define las alineaciones máximas y obligatorias de la parcela, pudiendo

EK\CV GAO-I-2026-03469

apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garajeak antolatzeko arrazoiengatik.

≡ «Okupazioa»: 368 m²(s): Atarietara sartzeko hirugarren sektoreko erabilera eta bizitegi-erabilera sestraren gainean.

Atarietarako eta erabilera osagarrietarako 120 m²(s)-ko azalera aurreikusten da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 20. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz. Horrenbestez, hirugarren sektoreko erabilerarako 248 m²(s)-ko eraikigarritasuna kalkulatzen da; dena den, kopuru hori gorantz edo beherantz aldatu ahal izango da, lurzati bakoitzean atarietarako, erreserba-geletarako eta instalazioetarako ateratzen den eraikigarritasunaren arabera.

483 m²(s): Sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokadura-doikuntzak salbu.

≡ «Eraikuntza-profila»: PRI/ARR-1A,4 lurzatian eraikiko den eraikina laukizuzen formako bloke bakar batek osatuko du. Eraikinak honako profil hau izango du: sotoko bi solairu, garajeetarako eta bizitegi-erabileraren erabilera osagarrietarako; beheko solairu bat, hirugarren sektoreko erabileretarako eta atarietarako; eta goiko 6 solairu. Profil hori handitu ahal izango da, aipatutako gehieneko lerrokadurekiko 2 metro atzeraemandako teilatupe batekin, baldin eta eraikuntza-proiektuak justifikatzen badu lurzatian antolatutako eraikigarritasuna ezin dela gauzatu ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren zehaztapenen arabera.

≡ Eraikuntzaren altuera: Eraikuntzaren altuera plan berezi honetako 0-06 planoan zehaztutakoa izango da, aurreko puntuan adierazitako baimendutako gehieneko profila izan ezik.

* Erabilera-baldintzak:

— Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilera intentsiboko» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

— Baldintza partikularrak: Ataripeetan eta sestra gaineko eraiki gabeko gune pribatuetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilera publikoko zortasuna ezartzen da.

* Gauzatze-baldintzak:

— «Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honetako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

— Lurzatian antolatutako ataripeak jarraitutasuna izan beharko du ondoko lurzatietako ataripeekin; horrenbestez, bizitegi-eraikuntza proiektuarekin batera eta modu bateratuan gauzatuko da, lurzatiaren mugaraino.

• PD1 lurzatia:

* Azalera:980 m².

* Kalifikazio xehatua: Tokiko sistema. Zuzkidura-lurzatia. Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 300 m²(s) (sestra gainean).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Zuzkidura-erabilera. Titulartasun publikoko ekipamendu publikoa.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

≡ «Ocupación»: 368 m²(t): Sobre rasante de uso terciario y residencial para acceso a portales.

Se estima una superficie para portal y usos auxiliares, según lo dispuesto en el artículo 20 del Plan General de Ordenación Urbana de 120 m², por lo que resulta una edificabilidad de 248 m²(t) para uso terciario, que podrá verse modificada al alza o a la baja, dependiendo de la edificabilidad resultante finalmente para portales, cuartos de reservas e instalaciones en cada parcela.

483 m²(t): Bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

≡ «Perfil de edificación»: El edificio que se construirá en la parcela PRI/ARR-1A,4 estará formado por un bloque en forma rectangular, cuyo perfil será de dos plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 6 plantas altas. Dicho perfil podrá verse incrementado con un ático retranqueado 2 metros respecto a las alineaciones máximas señaladas, en el caso de que el proyecto edificatorio justifique que la edificabilidad ordenada en la parcela no puede materializarse a la vista de las determinaciones del Decreto 80/2022 de 28 de junio.

≡ Altura de edificación: La altura de la edificación será la definida en el plano 0-06 del presente plan especial, con la salvedad del perfil máximo autorizado indicada en el punto anterior.

* Condiciones de uso:

— Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «Parcela Residencial Intensiva», en el Plan General de Oiartzun.

— Condiciones particulares: Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches y zonas privadas no edificadas sobre rasante.

* Condiciones de ejecución:

— A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

— El porche ordenado en la parcela deberá tener carácter continuo con los de las parcelas colindantes, por lo que se ejecutará de manera unitaria con el proyecto edificatorio residencial, hasta el límite de la parcela.

• Parcela PD1:

* Superficie: 980 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local. Parcelas dotacional. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 300 m²(t) (sobre rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Dotacional. Equipamiento público de titularidad pública.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Oiartzun.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

EK\CV GAO-I-2026-03469

• PD2 lurzatia:

* Azalera: 1.230 m².

* Kalifikazio xehatua: Tokiko sistema. Zuzkidura-lurzatia. Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Zuzkidura-erabilera. Titulartasun publikoko ekipamendu publikoa.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

• ELZV1 lurzatia:

* Azalera: 317 m².

* Kalifikazio xehatua: Espazio libreen tokiko sistema (Berdeguneak). Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Espazio libreak eta berdeguneak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean espazio libreko lurzatietarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako hirigintza-arau orokorretara ere.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

• ELZV2 lurzatia:

* Azalera: 1.228 m².

* Kalifikazio xehatua: Espazio libreen tokiko sistema (Berdeguneak). Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Espazio libreak eta berdeguneak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean espazio libreko lurzatietarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako hirigintza-arau orokorretara ere.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

• ELZ3 lurzatia:

* Azalera: 269 m².

* Kalifikazio xehatua: Espazio libreen tokiko sistema (Berdeguneak). Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

• Parcela PD2:

* Superficie: 1.230 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local. Parcelas dotacional. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Dotacional. Equipamiento público de titularidad pública.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Oiartzun.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

• Parcela ELZV1:

* Superficie: 317 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local de Espacios libres. Zonas Verdes. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Oiartzun, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Especial.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

• Parcela ELZV2:

* Superficie: 1.228 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema Local de Espacios libres Zonas Verdes. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Oiartzun, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Especial.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

• Parcela ELZ3:

* Superficie: 269 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local de Espacios libres Zonas Verdes. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

EK\CV GAO-I-2026-03469

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Espazio libreak eta berdeguneak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean espazio libreko lurzatietarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako hirigintza-arau orokorretara ere.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

- ELZV4 lurzatia:

* Azalera: 1.928 m².

* Kalifikazio xehatua: Espazio libreen sistema orokorra (berdeguneak). Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Espazio libreak eta berdeguneak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean espazio libreko lurzatietarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako hirigintza-arau orokorretara ere.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

- ELZV5 lurzatia:

* Azalera: 629 m².

* Kalifikazio xehatua: Espazio libreen tokiko sistema (berdeguneak). Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Espazio libreak eta berdeguneak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean espazio libreko lurzatietarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako hirigintza-arau orokorretara ere.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

- CF1 lurzatia:

* Azalera:157 m².

* Kalifikazio xehatua: Ibai-ibilguen sistema orokorra. Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Ibai-ibilguak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera baldintzak Oiartzungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko arau orokorretan ibai-ibilguetarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Oiartzun, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Especial.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

- Parcela ELZV4:

* Superficie: 1.928 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema General de Espacios libres Zonas Verdes. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Oiartzun, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Especial.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

- Parcela ELZV5:

* Superficie: 629 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local Espacios libres Zonas Verdes. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Oiartzun, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Especial.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

- Parcela CF1:

* Superficie: 157 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema General de Cauces fluviales. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Cauces fluviales.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para los cauces fluviales en las Normas Generales del Plan General de Or-

EK\CV GAO-I-2026-03469

Plan honetako hirigintza-arau orokorretara ere. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria sektorialean ezarritakoa beteko da, eta, bereziki, Uraren Legea.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatiaren kontserbazio- eta mantentze-lanak Oiartzungo Udalaren eta URAren artean sinatutako lankidetza-protokoloak arautuko ditu, Jabari Publiko Hidraulikoaren ibilgu eta ertzetan batera esku hartzeko.

* Ur-baliabideen eraginari buruzko neurriak:

Erreka desbideratzeari, bideratzeari eta ingurumen-hobekuntzari dagokienez, Urbanizazio Proiektuak zehaztasun eta definizio handiagoz jaso beharko ditu haren egokitzapen morfologikoa eta ingurunean integratzeko natura-tekniken ezarpena.

Ibilgu berria definitzerakoan, kontuan hartu behar da ez dela kanalizazio artifizialik egingo eta landarez babestutako lurezpondak nahiz substratu irregularreko oheak egokitu beharko direla (baita bideen azpiko galerietan ere); horrela, ur-lamina iraunkorra bermatuko da eta errekaren inguruan fauna ibiltzea ahalbidetuko da.

Jabari publiko hidraulikoari eragiten dion edo haren babeseremuetan (zortasun- eta zaintza-eremua) kokatzen den jarduera orotan Uraren Euskal Agentziaren nahitaezko baimena beharko da.

Izenik gabeko errekaren gainean proposatutako zubietan berariaz bete beharko da 47. artikulua, zubiak, estaldurak, babesneurri estrukturalak eta ibilguen trazadura aldatzeko arau espezifikoei buruzkoa.

Ibai-ibilguei eragiten dien jarduketa orok Plan Hidrologikoaren araudian ezarritakoa bete beharko du, bereziki uholde-arriskuko eremuetako lurzoruaren erabilerari dagokionez, eta zehazki 45.1 artikuluan xedatutakoa.

- RV1 lurzatia:

* Azalera: 1.041 m².

* Kalifikazio xehatua: Tokiko sistema. Bide-sarea. Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Ibilgailuentzako bidea.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

- CB1 lurzatia:

* Azalera: 331 m².

* Kalifikazio xehatua: Bidegorri Sarearen Sistema Orokorra. Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Bidegorriaren ibilbidea.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

denación Urbana de Oiartzun, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan. Se estará en cualquier caso a lo determinado en la legislación sectorial de aplicación y, en particular, a la Ley de Aguas.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela se regirá por el protocolo de colaboración para intervenir conjuntamente en los cauces y márgenes del Dominio Público Hidráulico suscrito entre el Ayuntamiento de Oiartzun y URA.

* Medidas destinadas a la afección de los recursos hídricos:

En relación con el desvío, encauzamiento y mejora ambiental de la regata, en el Proyecto de Urbanización se deberá incorporar con mayor grado de detalle y definición la adecuación morfológica del mismo y la implantación de técnicas naturalísticas para su integración en el entorno.

El nuevo cauce será definido teniendo en cuenta que se debe prescindir de encauzamientos artificiales y adecuar márgenes de taludes de tierra protegidas con vegetación y el lecho con sustrato irregular (incluso en las galerías bajo viales), de modo que se garantice una lámina de agua que permita la vida y el tránsito de fauna por la regata.

Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Agencia Vasca del Agua.

En los puentes propuestos sobre la regata innominada se deberá dar cumplimiento al art. 47 normas específicas para el diseño de puentes, coberturas, medidas estructurales de defensa y modificación del trazado de cauces del Plan Hidrológico.

Toda actuación que afecte a los cauces fluviales deberá contemplar la normativa del Plan Hidrológico en relación con el uso del suelo en las zonas inundables, concretamente lo establecido el artículo 45.1.

- Parcela RV1:

* Superficie: 1.041 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local. Red Viaria. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Vial rodado.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Oiartzun.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

- Parcela CB1:

* Superficie: 331 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema General de Red Carril Bici. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Itinerario Carril Bici.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Oiartzun.

EK\CV GAO-I-2026-03469

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

- ELZP1 lurzatia:

* Azalera:1.251 m².

* Kalifikazio xehatua: Tokiko sistema. Espazio libreak eta oinezkoen guneak. Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Espaloiak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie. Lurzati honetan autobus-geltokietako markesinei, azpiegiturei, mahaitxoei, terrazei eta abarri buruzko erabilerak onartuko dira.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

- ELZP2 lurzatia:

* Azalera: 569 m².

* Kalifikazio xehatua: Espazio libreen tokiko sistema eta oinezkoen guneak. Titulartasun publikoa.

* Eraikuntzako baldintzak:

— Eraikigarritasuna: 0 m²(s) (sestra gainean); 0 m²(s) (sestra azpian).

* Erabilera-baldintzak:

— Berezko erabilera: Espaloiak.

— Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Oiartzungo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie. Lurzati honetan autobus-geltokietako markesinei, azpiegiturei, mahaitxoei, terrazei eta abarri buruzko erabilerak onartuko dira.

* Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea udal-administrazioen kontura izango da, lurzati urbanizatua jaso ondoren.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

- Parcela ELZP1:

* Superficie: 1.251 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local. Espacios Libres Zonas Peatonales. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Aceras.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Oiartzun. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

- Parcela ELZP2:

* Superficie: 569 m².

* Calificación pormenorizada: Sistema local Espacios Libres Zonas Peatonales. Titularidad pública.

* Condiciones de edificación:

— Edificabilidad: 0 m²(t) (sobre rasante); 0 m²(t) (bajo rasante).

* Condiciones de uso:

— Uso característico: Aceras.

— Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Oiartzun. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

* Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de la administración municipal, una vez recepcionada la parcela urbanizada.

EK\CV GAO-I-2026-03469