

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Hirigintza eta Garapen Iraunkorreko Arloa

8.3.05 Mendipe Esparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldatetaren behin betiko onespina. Espediente: 2016PLES0001.

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2018ko apirilaren 25ean eginiko Osoko Bilkuran:

«1. Behin betiko onartzea 8.3.05: Mendipe esparruko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketa.

2. Aurreko erabakiak aipagai duen Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea hiri plangintzako erregistro administratiboan gorde dezan berau argitaratu baino lehen.

Plana indarrean sartu ahal izateko eta ekainaren 30eko Lurzuari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 88. artikuluan aurreikusten diren ondorioak sor ditzan, lurralde historikoko aldirikari ofizialean argitaratuko da behin betiko onesteko erabakiaren eta hirigintza arauen eduki osoa, dagokion hirigintza plana aipatutako erregistro horretan gordea izan dela adieraziz.

Behin betiko onespeneren erabakia, gainera, dagokion lurralde historikoko hedapen handieneko egunkarian edo egunkarrietan ere argitaratuko da.

3. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Beraren aurka, nahi izanez gero, berraztertze errekurtsoa aurkez daiteke administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, honen berri ematen den hurrengo egunetik hasi eta hilabete epean, edo bestela, Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiko Kontentzioso-Administratiboaren Salaren aurrean zuzenean in-pugnatu daiteke, honen berri ematen den hurrengo egunetik hasi eta bi hilabete epean, bidezkotzat jo litekeen beste edozeinez gainera.»

Betiko onartu beharreko Plana bidali da Hirigintza Plangintzako Erregistro Administratiboan gordetzeko.

Hau argitara ematen da ekainaren 30eko 2/2006 Zoru eta Hirigintza Legearen 89. artikulua jasotako ondorioetarako eta xedaturikoa betetzearren.

Irun, 2018ko maiatzaren 25a.—Alkatea, eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (3810)

DOKUMENTUA

GARATZEKO HIRIGINTZA ARAUAK

Aurkibidea

I. titulua. Izaera orokorreko xedapenak.

1. artikulua. Aplikazio esparrua.

2. artikulua. Indarrean hastea eta indarrean egoteko baldintzak.

3. artikulua. Arau esparrua.

4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien arau hedadura.

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible

Aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 8.3.05 Mendipe. Expediente: 2016PLES0001.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veinticinco de abril de 2018 acordó:

«1.º Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 8.3.05: Mendipe.

2.º Remitir el Plan Especial a que se refiere el acuerdo anterior a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro administrativo de planeamiento urbanístico con carácter previo a su publicación.

A los efectos de la entrada en vigor del plan y para la producción de los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el citado registro.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará además en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

3.º El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro recurso que considere pertinente.»

El Plan objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

Lo que se publica a los efectos y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo,

Irun, a 25 de mayo de 2018.—El alcalde, p.d., la técnico de Urbanismo. (3810)

DOCUMENTO

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

Índice.

Título I. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 3. Marco normativo.

Artículo 4. Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.
- II. titulua. Kalifikazio xehearen erregimena.
6. artikulua. Kalifikazio Xehearen erregimenaren formula-zioa.
7. artikulua. «Erabilera xeheko eremuen» sistematizazioa.
- III. titulua. Hirigintza kategorizazioaren erregimena.
8. artikulua. Ukituriko lurren hirigintza kategorizazioaren erregimena.
- IV. titulua. Hirigintza antolamendua egikaritzeko erregimena.
9. artikulua. Erregimen orokorra.
10. artikulua. Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.
11. artikulua. Egikaritzeko baldintzak eta hirigintza antolamenduaren kudeaketa.
12. artikulua. «Antolamendutik kanpo» geratutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.
13. artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.
14. artikulua. Urbanizazio obrak zehaztu, egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.
15. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.
16. artikulua. Lehen aldiz erabiltzeko lizentziak emateko baldintzak.
17. artikulua. Zuzkidura publikoen erregimen juridikoa.
18. artikulua. Xehetasun azterketak.
- V. titulua. Eraikuntzarako eta erabilerarako arau orokorrak.
19. artikulua. Irizpide orokorrak.
20. artikulua. Eraikuntza proiektuak egiteko baldintzak.
21. artikulua. Antolatutako eraikinen forma arautzen duten baldintzak.
22. artikulua. Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruzko baldintzak.
23. artikulua. Mugikortasun Iraunkorra sustatzeari buruzko baldintzak.
24. artikulua. Errepideei buruzko Foru Araudia betetzea.
25. artikulua. Uren Araudia betetzea.
26. artikulua. Aireko zortasunak betetzea.
27. artikulua. Erabilera baldintzak.
28. artikulua. Jabetza erregimena.
- VI. titulua. Urbanizazio arau orokorrak.
29. artikulua. Hirigintza oztopoak kentzea.
30. artikulua. Ingurumen irizpideak.
31. artikulua. Zerbitzu azpiegituren diseinu ezaugarriak.
32. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta baldintza teknikoak.
33. artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguruko irizpideak.
- VII. titulua. Bizitegi lursailetarako arau partikularrak.
34. artikulua. Lursailen azalerak.
35. artikulua. Kalifikazio Xehearen erregimena.
36. artikulua. Eraikitze baldintzak.

- Artículo 5. Terminología de conceptos.
- Título II. Régimen de calificación pormenorizada.
- Artículo 6. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.
- Artículo 7. Sistematización de las «Zonas de Uso pormenorizado».
- Título III. Régimen de categorización urbanística.
- Artículo 8. Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.
- Título IV. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística.
- Artículo 9. Régimen General.
- Artículo 10. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.
- Artículo 11. Condiciones de ejecución y gestión de la ordenación urbanística.
- Artículo 12. Edificios, construcciones e instalaciones declarados «fuera de ordenación».
- Artículo 13. Condiciones de parcelación.
- Artículo 14. Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización.
- Artículo 15. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 16. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.
- Artículo 17. Régimen jurídico de las dotaciones públicas.
- Artículo 18. Estudios de Detalle.
- Título V. Normas generales de edificación y uso.
- Artículo 19. Criterios generales.
- Artículo 20. Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.
- Artículo 21. Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.
- Artículo 22. Condiciones relativas a la Igualdad de Mujeres y Hombres.
- Artículo 23. Condiciones relativas al fomento de la Movilidad Sostenible.
- Artículo 24. Cumplimiento de la Normativa Foral de Carreteras.
- Artículo 25. Cumplimiento de la Normativa de Aguas.
- Artículo 26. Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.
- Artículo 27. Condiciones de uso.
- Artículo 28. Régimen de propiedad.
- Título VI. Normas generales de urbanización.
- Artículo 29. Supresión de barreras urbanísticas.
- Artículo 30. Criterios ambientales.
- Artículo 31. Características de diseño de las infraestructuras de servicio.
- Artículo 32. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.
- Artículo 33. Criterios sobre diseño de zonas peatonales.
- Título VII. Normas particulares para las parcelas residenciales.
- Artículo 34. Superficies de las parcelas.
- Artículo 35. Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 36. Condiciones de Edificación.

37. artikulua. Erabilera baldintzak.
38. artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.
39. artikulua. Eraikuntza proiektuak egiteko baldintzak eta haiek egikaritzea.
40. artikulua. Jabetza erregimena. Erabilera publikoko zortasunak azaleran.
41. artikulua. Hirigintza Fitxak.
- VIII. titulua. Irugarren sektoreko lursailerako (gasolindegia) arau partikularrak.
42. artikulua. Lursailaren azalera.
43. artikulua. Kalifikazio Xehearen Erregimena.
44. artikulua. Eraikitze baldintzak.
45. artikulua. Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legea betetzeari buruzko baldintzak.
46. artikulua. Erabilera baldintzak.
47. artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.
48. artikulua. Berrantolatze proiektua egiteko baldintzak eta hura egikaritzea.
49. artikulua. Jabetza erregimena. Zortasunak.
50. artikulua. Hirigintza Fitxa.
- IX. titulua. Zuzkidura lursail publikoetarako arau partikularrak.
51. artikulua. Lursailen azalera.
52. artikulua. Kalifikazio Xehearen erregimena.
53. artikulua. Eraikitze baldintzak.
54. artikulua. Erabilera baldintzak.
55. artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.
56. artikulua. Eraikuntza proiektuak egiteko baldintzak eta haiek egikaritzea.
57. artikulua. Jabetza erregimena.
58. artikulua. Plangintza dokumentuak eta Hirigintza Fitxak.

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio esparrua.

Garatzeko Hirigintza Arau hauek Barne Erreformatarako Plan Berezi honek xede duen «Mendipe (8.3.05)» deituriko antolatutako beharrek hirigintza esparruak osatzen duen lurralde osoan aplikatuko dira, behin indarrean hasi ondoren.

2015eko urtarrilaren 28an behin betiko onartu zen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiak zehazten duen arestian aipaturiko «Mendipe (8.3.05)» esparru hori.

17.906,00 m²-ko azalera du, Plan Berezi hau egiteko berariaz gauzatutako neurketaren arabera.

Proiektu honen planoetan, eta bereziki, «1.2 Egungo egoera. Topografikoa eta jarduera esparruaren mugaketa» planoan jaso da esparru honen mugaketa grafikoa.

2. artikulua. Indarrean hastea eta indarrean egoteko baldintzak.

Garatzeko Hirigintza Arau hauek Barne Erreformatarako Plan Bereziaren Aldaketa honen betiko onarpenerako erabakia eta Hirigintza Arauen testu osoa iragarri ondoko egunean hasiko

- Artículo 37. Condiciones de Uso.
- Artículo 38. Condiciones de Parcelación.
- Artículo 39. Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.
- Artículo 40. Régimen de propiedad. Servidumbres de uso público en superficie.
- Artículo 41. Fichas Urbanísticas.
- Título VIII. Normas particulares para la parcela terciaria (gasolinera).
- Artículo 42. Superficie de la parcela.
- Artículo 43. Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 44. Condiciones de Edificación.
- Artículo 45. Condiciones respecto del cumplimiento de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Artículo 46. Condiciones de Uso.
- Artículo 47. Condiciones de Parcelación.
- Artículo 48. Condiciones de elaboración del proyecto de reordenación y ejecución del mismo.
- Artículo 49. Régimen de propiedad. Servidumbres.
- Artículo 50. Ficha Urbanística.
- Título IX. Normas particulares para las parcelas dotacionales públicas.
- Artículo 51. Superficies de las parcelas.
- Artículo 52. Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 53. Condiciones de Edificación.
- Artículo 54. Condiciones de Uso.
- Artículo 55. Condiciones de Parcelación.
- Artículo 56. Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.
- Artículo 57. Régimen de propiedad.
- Artículo 58. Documentos de planeamiento y Fichas Urbanísticas.

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Las presentes Normas Urbanísticas de desarrollo resultan de aplicación, una vez su entrada en vigor, en la totalidad del territorio conformado por el denominado ámbito urbanístico de ordenación «Mendipe (8.3.05)», objeto de la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana.

El referido ámbito «Mendipe (8.3.05)» está establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, aprobado con carácter definitivo el 28 de enero de 2015.

Su superficie, resultado de medición expresa para la elaboración de la presente Modificación de Plan Especial, es de 17.906,00 m².

Su delimitación gráfica queda recogida en los planos de este Proyecto, y especialmente en el plano «1.2. Estado actual. Topográfico y Delimitación del Área».

Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

Estas Normas Urbanísticas de desarrollo entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la presente Modificación de Plan Especial de Orde-

dira indarrean, apirilaren 2ko 7/1985 Toki Erregimenaren Oinarrien Legeak aurreikusitakoaren arabera.

Hirigintza Arau hauek indarrean iraungo dute ondoko batzuek aldatu edo/eta ordezkatzan dituzten arte.

Hirigintza Arau hauen zehaztapenen bat edo batzuek biderik gabe utzirik edo aldatuz ere, gainerako guztiak indarrean iraungo dute, ezdeusean geraturikoarekin lotura edo mendekotasuna izateagatik haietakoren bat aplikaezina denean izan ezik.

3. artikulua. Arau esparrua.

Proiektu hau garatzeko eta egikaritzeko arau esparrua Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian zehaztutako erregimen juridiko-urbanistiko orokorrak, eta zehazki, aipaturiko dokumentu horretan jasotako «Mendipe (8.3.05)» Hirigintza Jar-duera Esparrurako Hirigintza Arauek osatzen dute.

4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien arau hedadura.

Honako dokumentu hauek osatzen dute Barne Erreforma-rako Plan Bereziaren Aldaketa hau.

«1. Informazio eta justifikazio memoria» dokumentua.

«2. Informazio eta Antolamendu Xehearren planoak» dokumentua.

«3. Antolamendu Jarraibideen azterketa eta Egikaritzearen kudeaketa» dokumentua.

«4. Garatzeko Hirigintza Arauak» dokumentua.

«5. Ekonomia eta finantza bideragarritasun azterketa» dokumentua.

«6. Ekonomia iraunkortasun txostena» dokumentua.

Proiektu honen eduki arau emalea aurreko paragrafoan aipaturiko dokumentuek zehazten badute ere, «4. Garatzeko Hirigintza Arauak» dokumentua, «3. Antolamendu Jarraibideen azterketa eta Egikaritzearen kudeaketa» dokumentuak eta «II. Antolamendu Xehearren Planoak» atalean berariaz zehaztutako planoak dira bereziki arau izaera hori dutenak eta hirigintza jar-duera arautzen dutenak, eta beraz, haietan jasotako zehaztapenei egokituko zaie jardura hori.

Gainerako dokumentuek azalpen, erreferentzia edo justifikazio izaera dute nagusiki. Horrenbestez, kontraesanen bat badago beste dokumentu haiek hartuko dira kontuan.

Hirigintza alorreko zehaztapen bat egiterakoan, eskala desberdinetan eginiko plano arau emaleen artean molde bateko edo besteko ezadostasunen bat suertatzen bada, eskala handiengan eginiko planoetan zehazturikoa hobetsiko da, ezadostasuna azken hauen begi bistako akats material nabarmenaren ondorio ez bada.

Dokumentazio grafikoaren eta idatziaren artean kontraesanik badago, honako dokumentu hauetan jasotako zehaztapenak izango dira balio dutenak eta aplikatu beharrekoak: «2.II. Antolamendu Xehearren Planoak», «4. Garatzeko Hirigintza Arauak», «I. Eranskina. Antolamendu xehearren ezaugarri orokorrak». «1. Informazio eta justifikazio memoria» Dokumentuko koadroak, eta haren zati orokorra, ordena horretan.

5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Garatzeko Hirigintza Arau hauetan erabilitako kontzeptuak Hirigintza Arauetan zehaztutako jarraibideen eta irizpideen eta indarrean dagoen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian jasotako gainerako zehaztapenen arabera ulertu eta interpretatuko dira.

nación Urbana, juntamente con el texto integro de las Normas Urbanísticas, conforme lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Las mismas regirán hasta que sean derogadas y/o sustituidas por otras.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo 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 3. Marco normativo.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun y, de forma específica, las Normas Urbanísticas para el Ámbito de Intervención Urbánica «Mendipe (8.3.05)» incluida en el mencionado documento, constituyen el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Proyecto.

Artículo 4. Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

La presente Modificación de Plan Especial de ordenación Urbana está constituida por los siguientes documentos.

Documento «1. Memoria informativa y justificativa».

Documento «2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada».

Documento «3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución».

Documento «4. Normas Urbanísticas de Desarrollo».

Documento «5. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera».

Documento «6. Memoria de Sostenibilidad Económica».

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los documentos «4. Normas Urbanísticas de Desarrollo», «3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» y los planos expresamente definidos en el apartado «II. Planos de Ordenación Pormenorizada» del documento «2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada», los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Si se advirtieran discrepancias o discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos elaborados a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, resultarán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos: «2.II. Planos de Ordenación Pormenorizada», «4. Normas Urbanísticas de Desarrollo», «Anexo I. Características generales de la ordenación pormenorizada. Cuadros» del Documento «1. Memoria informativa y justificativa», y parte general del mismo, por este orden.

Artículo 5. Terminología de conceptos.

Los conceptos empleados en las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo se entenderán e interpretarán conforme a las pautas y criterios fijados en las Normas Urbanísticas y demás determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Irun vigente.

«Irungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Testu Bategi-nean» (2015eko urtarrila) zehaztutako erregimen juridiko-urbanistikoro korrak, eta zehazki, aipaturiko dokumentu horretan jasotako «Mendi-pe (8.3.05)» Hirigintza Jarduera Esparrurako Hirigintza Arauek osatzen dute Proiektu honen arau esparrua.

II. TITULUA

KALIFIKAZIO XEHEAREN ERREGIMENA

6. artikulua. *Kalifikazio Xehearen erregimenaren formulazioa.*

Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketaren esparrua Proiektu honetan jasotako zonifikazio zehaztapenetatik etorritako kalifikazio xehearen erregimenaren arabera bideratuko da, eta zehatzago esateko, «II.4. Zonifikazio xheha» planoan zehaztatutakoari jarraiki.

Zehaztapen horiek, indarrean dagoen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian, eta zehatzago esateko, aipaturiko dokumentu horretan jasotako Hirigintza Arau Orokorren «Lurzoruaren kalifikazioa» Bigarren Tituluaren «2.1. Hirigintza Erabilera» eta «2.3. Kalifikazio Xheha» kapituluetan zehaztutako sistematizazio orokorrari erantzuten diote.

7. artikulua. «Erabilera xheko eremuan» sistematizazioa.

Aurreko artikuluan jasotako zehaztapenak garatzeko, honako erabilera xheko mota hauek bereizten dira Proiektu honen lurralde esparruan:

- a. Bizitegi erabilerako lursailak.
 - a.1. Egoitza Kolektiboa Blokean (RB) gauzatzeko lursailak.
- b. Hirugarren sektoreko erabilerako lursailak.
 - b.1. Hirugarren sektoreko Gasolindegirako lursaila (TG).
- c. Ekipamendu eta zerbitzuetarako lursailak.
 - c.1. Ekipamendu eta zerbitzuetarako lursailak (E).
 - c.2. Kirol Ekipamendu Publikorako lursaila (ED).
- d. Espazio libre publikoak.
 - d.1. Hiri Lorategiak (LJ).
 - d.2. Oinezkoentzako espazio libreak (LL).
- e. Bide komunikazioen sistema.
 - e.1. Hiri Bide Egituratzaila (VE).
 - e.2. Tokiko Hiri Bidea (VL).

Aipaturiko erabilera xheko eremu horiei dagokien erabilera eta eraikuntza erregimena, alde batetik, indarrean dagoen Plan Orokorren «B Dokumentua. Araudiak» dokumentuaren «Bigarren Titulua. Lurzoruaren Kalifikazioa» atalean jasotako aplikazio orokorreko Hirigintza Arauetan zehaztutakoa da; eta bestetik, dokumentu honetako lursail eraikigarrietarako Arau Partikularretan, haien osagarri eta partikularizazio gisa jasotakoak.

III. TITULUA

HIRIGINTZA KATEGORIZAZIOAREN ERREGIMENA

8. artikulua. *Ukituriko lurren hirigintza kategorizazioaren erregimena.*

Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketa honen bidez xehe antolatuko diren lurralde esparruaren barneko lurrak, hiri lurzoru gisa sailkatutakoak, bertan jasotako antolamenduen xehearen zehaztapenetatik etorritako kategorizazio erregimenaren pean geldituko dira.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el «Texto Refundido de La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Irún» (enero de 2015) y, de forma específica, las Normas Urbanísticas para el Ámbito de Intervención Urbanística «Mendi-pe (8.3.05)», incluida en el mencionado Documento, constituyen el marco normativo del presente Proyecto.

TÍTULO II

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 6. *Formulación del régimen de calificación pormenorizada.*

El ámbito de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente graficadas en el plano «II.4. Zonificación pormenorizada».

Dichas determinaciones responden a la sistematización general de los usos urbanísticos establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irún, y concretamente en los capítulos «2.1. Usos urbanísticos» y «2.3. Calificación Pormenorizada» del Título Segundo «Calificación del suelo» de las Normas Urbanísticas Generales contenidas en el referido Documento.

Artículo 7. *Sistematización de las «Zonas de Uso pormenorizado».*

En desarrollo de las determinaciones referidas en el artículo anterior, en el ámbito territorial del presente Proyecto, se diferencian los siguientes tipos de zonas de uso pormenorizado:

- a. Parcelas de uso residencial.
 - a.1. Parcelas de edificación Residencial Colectiva en Bloque (RB).
- b. Parcela de uso terciario.
 - b.1. Parcela Terciaria de Gasolinera (TG).
- c. Parcelas de equipamientos y servicios.
 - c.1. Parcela de Equipamientos y servicios (E).
 - c.2. Parcela de Equipamiento Deportivo Público (ED).
- d. Espacios libres públicos.
 - d.1. Jardines Urbanos (LJ).
 - d.2. Espacios Libres Peatonales (LL).
- e. Sistema de comunicaciones viarias.
 - e.1. Viario Urbano Estructurante (VE).
 - e.2. Viario Urbano Local (VL).

El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las Normas Urbanísticas de aplicación general contenidas en el «Título Segundo. Calificación del Suelo» del Documento «B. Normativas» del Plan General vigente; y, por otro, en las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en las Normas Particulares para las parcelas edificables del presente Documento.

TÍTULO III

RÉGIMEN DE CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8. *Régimen de categorización urbanística de los terrenos afectados.*

Los terrenos que forman parte del ámbito territorial objeto de ordenación urbanística pormenorizada mediante la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana, clasificados como suelo urbano, quedan sometidos al régimen de categorización resultante de las determinaciones de ordenación pormenorizada contenidas en la misma.

Ondorio horietarako, Hiri Lurzoru finkatu gabearen ondoko bi kategoria hauek bereizten dira:

a. Finkatu gabeko hiri lurzoria, urbanizaziorik ezagatik edo finkatutako urbanizazio nahikorik ez izateagatik.

Proiektu honetan mugaturiko «Mendipe» Jarduera Integratuko Esparruaren barneko lurrak urbanizaziorik ezagatik edo finkatutako urbanizazio nahikorik ez izateagatik finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatu dira.

b. Finkatu gabeko hiri lurzoria eraikigarritasunaren gehikuntzagatik (urbanistikoa eta haztatua).

«RB-1» lursaileko Zuzkidurarako Jarduera Esparruan sartutako lurrak eta Proiektu honetan mugaturiko haien ingurua eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatu dira.

Haien identifikazioa eta mugaketa grafikoa Proiektu honen «2. Informazio eta Antolamendu Xehearren planoak» dokumentuko «II.7. Finkatu gabeko Hiri Lurzoruaren hirigintza kategorizazioa» planoan jasota daude.

IV. TITULUA

HIRIGINTZA ANTOLAMENDURAKO EGIKARITZE ERREGIMENA

9. artikulua. Erregimen orokorra.

Hiri Antolamendurako Plan Berezi hau garatu eta egikaritzeo, ondorio guztietarako –hirigintza aprobetxamendua esleitzea, urbanizazioa eta eraikuntza egitea eta abar- bertan xedaturikoaz gainera, Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian, izaera orokorrez, «B Hirigintza Arauak» dokumentuaren «Lehen Titulua. Plan Nagusiaren Garapen eta Exekuziorako Erregimen Juridikoa» atalean zehaztutako erregimena beteko da.

10. artikulua. Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak.

«Mendipe (8.3.05)» esparrua egikaritzen ari da 1999ko Plan Nagusian jasotako hirigintza zehaztapan orokorrak garatzeko, eta zehaztapan horiek bide ematen dute bizitegiarako eta hirugarren sektoreko eremu bat antolatzeke Behobia auzoaren inguruko tipologia ezaugarriekin bat etorritz.

1999ko Plan Nagusian jasotako hirigintza zehaztapanak garatzeko, zegokion Plan Berezia behin betiko onartu zen 2007ko irailaren 26an.

Indarrean dagoen 2015eko hiri antolamendurako Plan Nagusiak finkatu egin ditu 1999ko Plan Nagusian definitutako hirigintza zehaztapan orokorrak, baina hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko aukera ematen du Esparruaren Mendebaldean dauden eraikuntzak birmoldatu ahal izateko.

Testuinguru horretan, eta hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko ondorioetarako, Proiektu honek bi jarduera esparru bereizten ditu, eta haietan antolatutako hirigintza eraikigarritasunak esleitzeko eta ekitatez banatzeko esparruak dira horiek.

Halatan, ondoko bi esparru hauek bereizi dira haietan jarduteko eta hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko:

a. Alde batetik, «Mendipe» izeneko Jarduera Integratuko Esparrua; indarrean dagoen Plan Bereziaren antolatutako hirigintza eraikigarritasuna funtsean mantenduz, «RB-2», «RB-3» eta «TG» lursailen antolatutako hirigintza eraikigarritasuna esleitu eta ekitatez banatu da lurralde esparru horretan.

Derrigorrezko Urbanizatzeko Jarduera Programari dagokio beharreko egikaritze unitatea edo unitateak zehaztea. Hala ere, antolamendu xeheak proposatzen du Egikaritze Unitate bakarra izatea, Jarduera Integratuko esparruarekin guztiz bat datorrena. Testuinguru horretan, Egikaritze Unitateko lur konputagarrien jabeen dagokie esparruan antolatutako hirigintza eraikigarritasun haztatuaren % 85en esleipena. Gainerako % 15a Irungo Udalar

A esos efectos, se diferencian las dos siguientes categorías de Suelo Urbano no consolidado:

a. Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación Integrada «Mendipe» delimitado en este Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

b. Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad (urbanística y ponderada).

Los terrenos integrados en el Ámbito de Actuación de Dotación de la parcela «RB-1» y su entorno delimitado en este Proyecto se categorizan como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Su identificación y delimitación gráfica queda recogida en el plano «II.7. Categorización urbanística del Suelo Urbano no consolidado» del Documento «2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada» de este Proyecto.

TÍTULO IV

RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 9. Régimen General.

El desarrollo y ejecución de la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana se ajustará a todos los efectos -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución de la urbanización y de la edificación, etc.-, además de a lo dispuesto en el mismo, al régimen establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun con carácter general, en el «Título Primero. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del Plan General» del Documento «B. Normativas».

Artículo 10. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

El ámbito «Mendipe (8.3.05)» se encuentra en ejecución en desarrollo de las determinaciones urbanísticas generales definidas por el Plan General de 1999 que permiten la ordenación de una zona residencial y terciaria en correspondencia con las características tipológicas del entorno del barrio de Behobia.

En desarrollo de las determinaciones urbanísticas definidas en el Plan General de 1999, con fecha 26 de septiembre de 2007 se aprobó definitivamente el correspondiente Plan Especial.

El vigente Plan General de ordenación urbana de 2015 consolida las determinaciones urbanísticas generales definidas en el Plan General de 1999, si bien posibilita un incremento de la edificabilidad urbanística definida para facilitar la reconversión de las edificaciones situadas en la zona Oeste del Ámbito.

En ese contexto, y a los efectos de la asignación de la edificabilidad urbanística, el presente Proyecto diferencia dos ámbitos de actuación, que constituyen cada uno de ellos los ámbitos de asignación y equidistribución de las edificabilidades urbanísticas ordenadas en los mismos.

Así, se diferencian los siguientes ámbitos de actuación y de asignación de la edificabilidad urbanística:

a. Por un lado, el Ámbito de Actuación Integrada denominado «Mendipe», que, manteniendo básicamente la edificabilidad urbanística ordenada en el vigente Plan Especial, constituye el ámbito territorial de asignación y equidistribución de la edificabilidad urbanística ordenada en las Parcelas «RB-2», «RB-3» y «TG».

Corresponderá al preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora el establecimiento de la unidad o unidades de ejecución que correspondan. No obstante, desde la ordenación pormenorizada se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución, plenamente coincidente con el ámbito de la Actuación Integrada. En ese contexto, corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos computables de la Unidad de Ejecución

esleituko zaio, inolako urbanizazio kargarik gabe. Hori guztia, indarrean dagoen lege testuinguruaren arabera eta ondorio horietarako prestatu eta tramitatuko den ekitatez banatzeko proiektuak zehazten duenaren kalterik gabe.

b. Bestalde, «RB-1» Lursaila eta haren ingurua» deituriko Zuzkidurarako Jarduera Esparrua, 2015eko Plan Nagusitik etorritako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza jasota, «RB-1» lursailen antolatutako hirigintza eraikigarritasuna esleitu eta ekitatez banatu den lurralde esparrua da.

Esparruko lurralde konputagarrien jabeek dagokie esparruan antolatutako hirigintza eraikigarritasun haztatuaren % 85en esleipena. Gainerako % 15a Irungo Udaleri esleituko zaio, inolako urbanizazio kargarik gabe. Hori guztia, indarrean dagoen lege testuinguruaren arabera eta ondorio horietarako, prestatu eta tramitatuko den ekitatez banatzeko proiektuak zehazten duenaren kalterik gabe.

11. artikulua. *Hirigintza antolamendua egikaritzeko eta kudeatzeko baldintzak.*

Proiektu honetan jasotako lurralde esparrua garatu eta egikaritzeko, bi jarduera esparru bereizi definitu eta mugatu dira.

Ondoko hauek dira jarduera esparru horiek:

a. «Mendipe» Jarduera Integratuko Esparrua.

Esparru hori egikaritzeko, dagokion Urbanizatze Jarduera Programa prestatu beharko da. Dokumentu horri dagokio egikaritze unitateak mugatzea eta jarduera sistemak zehaztea.

Hala eta guztiz ere, Egikaritze Unitate bakarra mugatzea proposatzen da, eta hura garatzeko kontzertazio sistema ezartzea. Aipaturiko Urbanizatze Jarduera Programa horri dagokio proposamen horiek berrestea edo aldatzea.

b. «RB-1» Zuzkidurarako Jarduera Esparrua eta haren inguruan.

Esparru hori egikaritzeko, Lursail Zatiketarako Proiektua eta urbanizaziorako obra osagarrien Proiektua egingo dira.

12. artikulua. *«Antolamendutik kanpo» geratutako eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.*

Antolamendutik kanpo geratutako Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren Aldaketa honetan zehaztutako erabilera eta eraikuntza erregimenera egokitzen ez diren eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Proiektu honen «2. Informazio eta Antolamendu Xehearren planoak» dokumentuko «II.8.1. Kudeatzeko eta egikaritzeko baldintzak. Dagoen eraikuntzaren baldintzak» planoan berariaz jasota daude eraikin, eraikuntza eta instalazio horiek.

13. artikulua. *Lursail zatiketarako baldintzak.*

Proiektu honen «2. Informazio eta Antolamendu Xehearren planoak» dokumentuko «II.4. Zonifikazio xehea» planoan jasota daudenak dira antolamendutik etorritako lursail eraikigarriak.

Proiektu honetan jasotako zonifikazio xehetik sorturiko «RB-1», «RB-2», «RB-3» eta «TG» lursailak deiturikoak, eta hark berariaz mugaturikoak, lursail eraikigarri bereziak izango dira eta ezin izango dira zatitu ondorio horietarako. Hauxe da, guztiak dute gutxienez lursailaren eta lursail zatiezinen izaera hirigintza ondorioetarako.

la atribución del 85 % de la edificabilidad urbanística ponderada ordenada en el ámbito. El restante 15 % será de adjudicación, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun, ello, sin perjuicio de lo que, en el contexto legal vigente y a esos efectos, establezca el correspondiente proyecto de equidistribución, a elaborar y tramitar.

b. Por otro, el Ámbito de Actuación de Dotación denominado «de la Parcela «RB-1» y su entorno» que, incorporado el incremento de edificabilidad urbanística derivada del Plan General de 2015, constituye el ámbito territorial de asignación y equidistribución de la edificabilidad urbanística ordenada en la Parcela «RB-1».

Corresponderá al conjunto de propietarios de los terrenos computables del Ámbito la atribución del 85 % de la edificabilidad urbanística ponderada ordenada en el ámbito. El restante 15 % será de adjudicación, libre de cargas de urbanización, al Ayuntamiento de Irun, ello, sin perjuicio de lo que, en el contexto legal vigente y a esos efectos, establezca el correspondiente proyecto de equidistribución, a elaborar y tramitar.

Artículo 11. *Condiciones de ejecución y gestión de la ordenación urbanística.*

Para el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística contenida y propuesta en el presente Proyecto se definen y delimitan dos ámbitos de actuación diferenciados.

Dichos ámbitos de actuación son los siguientes:

a. El Ámbito de Actuación Integrada «Mendipe».

La ejecución de su ordenación se realizará a través de la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora; documento al que corresponde la delimitación de las unidades de ejecución y la determinación de los sistemas de actuación.

No obstante, lo anterior, se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de concertación para su desarrollo. Corresponde al citado Programa de Actuación Urbanizadora el refrendo o modificación de dichas propuestas.

b. El Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela «RB-1» y su entorno.

La ejecución de su ordenación se realizará a través de la formulación de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de obras complementarias de urbanización.

Artículo 12. *Edificios, construcciones e instalaciones declarados «fuera de ordenación».*

Se declaran fuera de ordenación los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana.

Dichos edificios, construcciones e instalaciones quedan expresamente grafiadas en el plano «II.8.1. Condiciones de gestión y ejecución. Condiciones de la edificación existente» del Documento «2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada» de este Proyecto.

Artículo 13. *Condiciones de parcelación.*

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano «II.4. Zonificación pormenorizada» del Documento «2. Planos de Información y Ordenación Pormenorizada» de este Proyecto.

Las denominadas parcelas «RB-1», «RB-2», «RB-3» y «TG» resultantes de la zonificación pormenorizada contenida en el presente Proyecto, y expresamente delimitadas por el mismo, tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles a estos efectos. Es decir, todas ellas tienen el carácter de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

14. artikulua. Urbanizazio obrak zehaztu, egikaritu eta finantzatzeko baldintzak.

Bi jarduera esparru bereizi mugatu eta identifikatu izanagatik, honako tratamendu hau bideratuko da aurreikusitako urbanizazio obrak zehaztu, egikaritu eta finantzatzeko:

a. «Mendipe» Jarduera Integratuko Esparruan sartutako urbanizazio obrak.

Urbanizatzeko Jarduera Programari dagokio egikaritze unitateak ezartzea eta mugatzea. Proiektu honetatik proposatzen den bezala Egikaritze Unitate bakarria mugatzen bada esparru osorako, hartan aurreikusitako urbanizazio obretarako Urbanizazio Proiektua Aldatzeko Proiektu bakarria egingo da, eta harek aldatuko eta berregokituko ditu esparru horretan gaur egun onartutako Urbanizazio Proiektuan jasotako obrak.

Ondorio horietarako, prestatu eta tramitatu beharreko Urbanizazio Proiektuak «Mendipe» (8.3.05) Eremuko urbanizazio obra guztiak jaso beharko ditu, «RB-1» Lursailako Zuzkidurarako Jarduera Esparruan eta haren inguruan antolatutako lurzoru publikoak barne.

Urbanizazio Proiektu horrek aintzat izan beharko ditu egungo Urbanizazio Orokorreko Proiektua behin betiko onartzeko 2009ko urtarrilaren 19ko akordioan jasotako baldintzak, bide antolamenduarekin loturikoak.

Nolanahi ere, Urbanizatzeko Jarduera Programari dagokio «Mendipe» eta Zuzkidurako «RB-1 lursaila eta ingurua» Jarduera Integratuen kargura egikaritu beharreko bi esparruen espazio mugaketa, dagozkien eraikuntza lizentziak emateko beharreko gutxienezko urbanizazio maila definituz.

Urbanizazio Proiektua Aldatzeko Proiektu horrek kontuan hartuko ditu azpiegitura eta zerbitzu sare desberdinak diseinatu, kalkulatu eta egikaritzeko, Proiektu honetan zehaztutako arauak eta irizpideak, eta baita Udal Zerbitzu Teknikoek emandako jarraibideak eta adierazpenak ere.

Ondorio horietarako, aplikatu beharreko hirigintza legeriak eskaturiko dokumentu, eduki eta zehaztapenez gainera, antolamenduaren eta bide sareen planoak eta dagozkien zerbitzuen sareen eskemak jasoko ditu Urbanizazio orokorrerako Proiektuak. Era berean, beharreko zehaztapen eta arduraz bideratuko du antolamenduaren elementu esanguratsuenen diseinua.

N-1 errepedean Thalamas Labandibarren aurreikusitako biribilgunea ez badago egina «Mendipe» Egikaritze Unitateari dagozkion urbanizazio obrak gauzatzen diren momentuan, Plan Bereziaren Aldaketa honetan proposaturiko behin-behineko bide soluzioa gauzatu beharko da, eta lehen aipaturiko Egikaritze Unitate horren kargu izango da haren finantzazioa. Gero, berritiko bide sarean egin beharreko obraren finantzazioa eta egikaritzea, aipaturiko biribilgune hori egin ondoren, Irungo Udalaren kontura izango dira.

Era berean, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa horrek aintzat hartu beharko ditu «Irungo hiri debekatuaren mapa» deiturikoan jasotako segurtasunik ezaren arrisku faktoreen murrizketari hobetzeko gogoetak eta proposamenak, batez ere espazio publikoetako ikuspenari eta argiteriari dagokienean, ispiluar jartzeko aukera eta abar.

«Mendipe» Jarduera Integratuko Esparruko urbanizazio obra orokorren finantzaziorako baldintzak Proiektu honen «3. Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideen azterketa» Dokumentuan zehaztutakoaren arabera izango dira.

Artículo 14. Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización.

Como consecuencia de la delimitación e identificación de dos ámbitos de actuación diferenciados, la determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización previstas serán objeto del siguiente tratamiento:

a. Obras de urbanización integradas en el Ámbito de Actuación Integrada «Mendipe».

Corresponde al Programa de Actuación Urbanizadora el establecimiento y delimitación de las unidades de ejecución. Si tal y como se propone desde el presente Proyecto se delimita una única Unidad de Ejecución para la totalidad del ámbito, las obras de urbanización previstas en el mismo serán objeto de un único Proyecto de Modificación del Proyecto de Urbanización, que modificará y reajustará en dicho ámbito las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización actualmente aprobado.

A esos efectos el Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar deberá incluir el conjunto de las obras de urbanización del Área «Mendipe» (8.3.05), incluyendo los suelos públicos ordenados en el Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela «RB-1» y su entorno.

Dicho Proyecto de Urbanización deberá tener en consideración las condiciones señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva del actual Proyecto de Urbanización General, de 19 de enero de 2009, relacionadas con la ordenación viaria.

En todo caso, corresponderá al Programa de Actuación Urbanizadora la delimitación espacial de los dos ámbitos de urbanización a ejecutar a cargo de las Actuaciones Integrada «Mendipe» y de Dotación «RB-1 y entorno», definiendo el grado de urbanización mínimo necesario para la concesión de las correspondientes licencias de edificación.

El referido Proyecto de Modificación del Proyecto de Urbanización deberá atender las normas y criterios que, para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras y servicios, se establecen en el presente Proyecto, así como a las pautas e indicaciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

A ese respecto, además de los documentos, contenido y especificaciones exigidos por la legislación urbanística aplicable, el Proyecto de Urbanización general contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación.

En el supuesto de que la rotonda prevista en Thalamas Labandibar en la N-1 no esté ejecutada en el momento de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución «Mendipe» se procederá a la ejecución de la solución viaria de carácter provisional propuesta en la presente Modificación de Plan Especial, corriendo su financiación a cargo de la referida Unidad de Ejecución. La financiación y ejecución de las posteriores obras de urbanización correspondientes a la red viaria definitiva, una vez ejecutada la referida rotonda, correrán a cargo del Ayuntamiento de Irun.

Asimismo, la referida Modificación del Proyecto de Urbanización deberá atender las consideraciones y propuestas para mejorar la reducción de los factores de riesgo de inseguridad contempladas en el denominado «Mapa de la ciudad prohibida de Irun»; sobre todo en lo relativo a la visibilidad y la iluminación de los espacios públicos, la posible colocación de espejos, etc.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización general del Ámbito de Actuación Integrada «Mendipe» se ajustarán a lo establecido en el Documento «3. Estudio de la Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» del presente Proyecto.

b. Zuzkidurarako «RB-1» lursailaren esparruan eta inguruan sartutako urbanizazio obrak.

Esparru hori egikaritzeko, Lursail Zatiketarako Proiektua eta urbanizaziorako obra osagarrien Proiektua egingo dira. Proiektu horrek osatuko ditu «RB-1» lursail eraikigarriko urbanizazioaren xertatze, elkartzeko eta xehetasun kontuak.

Obra osagarrien Proiektu horrek bete egin beharko ditu gainazaleko urbanizazioa diseinatu, kalkulatu eta egikaritzeko, Proiektu honetan jasotzen diren arauak eta irizpideak, eta baita Udal Zerbitzu Teknikoek emandako jarraibideak eta adierazpenak ere.

Era berean, Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa horrek aintzat hartu beharko ditu «Irungo hiri debekatuaren mapa» deiturikoa jasotako segurtasunik ezaren arrisku faktoreen murrizketa hobetzeko gogoetak eta proposamenak esparru osoan eta batez ere Lastaola Postetxea kaleko aurrealde eraikian, etorkizuneko zuzkidurarako erabileretarako izango diren edo/eta erabilera horiekin loturik egongo den/diren lokalaren/en sarbideen inguruetan. Horretarako, arreta berezia emango zaio espazio publikoen argiteriari eta irisgarritasunari, eta inguruetan larraldiko dei puntu bat ezartzeko beharra aztertuko da, eta baita ispilua edo bestelako elementuak jartzea ere, oinezkoen ibilbideetan argi eta ikuspen hobea izateko.

Zuzkidurarako «RB-1» lursailleko eta inguruko Jarduera Esparruko urbanizazio obra orokorren finantzaziorako baldintzak Proiektu honen «3. Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Jarraibideen azterketa» Dokumentuan zehaztutakoaren arabera-koak izango dira.

15. artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

Izaera orokorrez, aurreikusitako eraikin horiek egin ahal izateko, indarrean dagoen hirigintza legerian nahiz indarrean dagoen Plan Nagusian, haren «B. Araudiak» dokumentuan, zehaztutako baldintzak beteko dira ezinbestean.

Proiektu honen «3. Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Jarraibideen azterketa» Dokumentuan zehaztutako epeak beteko dira «bizitegi» erabilerako eraikinen eraikuntzarako lizentziak eskatzerakoan.

«Mendipe» Jarduera Integratuko Esparruan, nahitaezko Urbanizatze Jarduera Programak ondorio horietarako zehaztutako burubideekin osatuko dira epe horiek.

Eraikuntza edo/eta berrantolamendu proiektuak prestatzeko arako eta derrigorrezko udal lizentziak ematerakoan, honako irizpide hauek beteko dira ezinbestean:

a. «1», «2» eta «3» eraikuntza unitateak, «RB-1», «RB-2» eta «RB-3» lursaileri dagozkienak, hurrenez hurren: eraikuntza proiektu bakarra egingo da (oinarrizkoa eta egikaritzea) aipaturiko unitate horietako bakoitzerako.

«1» eraikuntza unitatearen kasuan («RB-1» lursaila), eta kontuan izanik finkaturik geratuko den sotoko eta beheko solairuko eraikuntza bat dagoela bertan, eta haren gainean, zati batean, antolatutako eraikigarritasun berria egikaritzea proiektatzen dela goiko lau solairu eraikita, -hauxe da, finkaturiko eraikuntza bat handitzea da kontua-, proiektu bakarra idatziko da, finkaturik dauden beheko eta sotoko solairuen erregularizazioa jasoko duena.

b. «4» berrantolamendu unitatea, «TG» lursailari dago-kiona: berrantolamendu edo/eta berreraikitze proiektu bakarra prestatuko da lursail osorako, eta arreta berezia emango zaio haren eta aldameneko bide berriaren loturari, esparrutik kanpo.

Kasu guztietan, «3. Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Jarraibideen azterketa» Dokumentuan zehaztutako, edo/eta

b. Obras de urbanización integradas en el Ámbito de Dotación de la Parcela «RB-1» y su entorno.

La ejecución de su ordenación se realizará a través de la formulación de un Proyecto de Reparcelación y de un Proyecto de obras complementarias de urbanización, que completará cuestiones de encaje, encuentros y detalle de la urbanización perimetral de la parcela edificable «RB-1».

El referido Proyecto de obras complementarias de urbanización deberá atender las normas y criterios que, para el diseño, cálculo y ejecución de la urbanización superficial, se establecen en el presente Proyecto, así como a las pautas e indicaciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

Asimismo, dicho Proyecto de obras complementarias de urbanización deberá atender las consideraciones y propuestas para mejorar la reducción de los factores de riesgo de inseguridad contempladas en el denominado «Mapa de la ciudad prohibida de Irun» en la totalidad del ámbito y sobre todo en el frente edificado de la calle Lastaola Postetxea, en las proximidades del acceso al local o locales destinados y/o vinculados a los futuros usos dotacionales públicos. Para ello, se cuidará especialmente la iluminación y la accesibilidad de los espacios públicos, y se estudiará la necesidad de instalación de un punto de llamada de emergencia en las proximidades, así como la colocación de espejos u otros elementos que mejoren la visibilidad de los itinerarios peatonales.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización general del Ámbito de Actuación de Dotación de la Parcela «RB-1» y su entorno se ajustarán a lo establecido en el Documento «3. Estudio de la Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» del presente Proyecto.

Artículo 15. Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el vigente Plan General, en su Documento «B. Normativas».

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso «residencial» se ajustará a los plazos establecidos en el Documento «3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» de este Proyecto.

En el Ámbito de la Actuación Integrada «Mendipe» esos plazos serán complementados con las determinaciones que, a esos efectos, se establezcan en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora.

La elaboración de los proyectos de edificación y/o reordenación y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios.

a. Unidades de edificación «1», «2» y «3», correspondientes a las Parcelas «RB-1», «RB-2» y «RB-3», respectivamente: se elaborará un único proyecto de edificación (básico y ejecución) para cada una de las referidas unidades.

Para el caso de la unidad de edificación «1» (Parcela «RB-1»), y dada la existencia de una edificación de planta de sótano y baja que queda consolidada, sobre la que se proyecta, en parte, la ejecución de la nueva edificabilidad ordenada mediante la construcción de cuatro plantas altas, -es decir, se trata de una ampliación sobre parte de una edificación consolidada-, se redactará un único proyecto, que incorpore la regularización de las plantas baja y de sótano existentes y consolidadas.

b. Unidad de reordenación «4», correspondiente a la Parcela «TG»: se elaborará un único proyecto de reordenación y/o reedificación para el conjunto de toda la parcela, con atención especial a la conexión de la misma con el nuevo viario colindante, fuera del ámbito.

En todo caso, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Documento «3. Estudio de las Di-

«Mendipe» Jarduera Integratuko Esparrurako egin beharreko nahitaezko Urbanizatzeko Jarduera Programan zehaztuko diren epeak beteko dira eraikuntzak egiterakoan.

16. artikulua. *Lehen aldiz erabiltzeko lizentziak emateko baldintzak.*

Aurreikusitako eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentziak eman ahal izateko, «3. Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideen azterketa» Dokumentuan zehaztutako, edo/eta «Mendipe» Jarduera Integratuko Esparrurako egin beharreko nahitaezko Urbanizatzeko Jarduera Programan zehaztuko diren urbanizazio obrak egin beharko dira aurretik.

17. artikulua. *Zuzkidura publikoen erregimen juridikoa.*

Udalari zesoan emango zaizkio Proiektu honek zuzkidura publikoetarako jasotzen dituen lur eta ondasun guztiak.

Kasu bakoitzean, aplikatu beharreko legerian xedaturikoaren arabera, bai Proiektu honetan, bai etorkizunean, duten xede eta erabileratik sorturikoaren arabera izango da lur eta ondasun horien erregimena eta izaera.

18. artikulua. *Xehetasun azterketak.*

Xehetasun Azterketak egin ahal izango dira antolatutako lursail bakoitzaren barnean eraikuntzen itxura fisikoa aldatzeko.

Derrigorrez egin beharko da Xehetasun Azterketa, plangintza irudi honetarako zehaztatutako mugen barnean, besteak beste, bide eta espazio publikoen urbanizazioaren, edo erabilerara publikoko zortasunak dituzten eraikuntza eraikigarrien zatien sestrak eta gainazaleko antolamendua berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituenen, Plan Bereziaren Aldaketak zehaztutakoaren arabera haien garapena bideraezin eginez.

Aurreikusitako lerrokadurak edo eraikinen eta urbanizazioaren itxura fisikoa aldatu edo/eta berregokitzean, Xehetasun Azterketek aldaketa puntualak sartu ahal izango dituzte edo Proiektu honetan zehaztutako zonifikazio edo kalifikazio xehea osatu ahal izango dute, indarrean dagoen 2015eko Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren Hirigintza Arauen 1.4.3 «Xehetasun Azterketak» artikulua 1.4. «Plangintzaren garapena» Kapitulua 1.4. «Plan Nagusia garatzeko eta egikaritzeko Erregimen Juridikoa» Lehen Tituluan zehaztutako mugekin betiere.

Zehatz esateko, antolatutako «RB-1» lursailerako Xehetasun Azterketa tramitatu ahal izango da hartan beharreko zehaztasun ez definitzeko dagoen eraikineko egungo beheko solairuan egokituriko merkataritza sailen berregokitzapena, eta hartan aurreikusitako behar diren etorkizuneko zuzkidura publikoen erabilerekin nahiz oinezkoek zein ibilgailuek goiko solairuetara eta behokora izango duten sarbideekin loturiko behin betiko azalera eratzeko.

V. TITULUA

ERAIKUNTZARAKO ETA ERABILERARAKO ARAU OROKORRAK

19. artikulua. *Irizpide orokorrak.*

Plan Bereziaren Aldaketaren esparruan eraikuntza berrietarako antolaturiko lursailetan garatu beharreko eraikinekin, eta handitzea proiektatzen den finkaturiko eraikuntzak, honako zehaztapen hauek beteko dituzte aplikatu beharreko eraikuntza eta erabileraren erregimenari dagokionean:

a. Indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Nagusiak lursailentzako zehaztutako Eraikuntzarako eta Erabilerarako oi-

rectrices de Organización y Gestión de la Ejecución» y/o a establecer en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a formular para el Ámbito de la Actuación Integrada «Mendipe».

Artículo 16. *Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.*

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el Documento «3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» y/o a establecer en el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a formular para el Ámbito de la Actuación Integrada «Mendipe».

Artículo 17. *Régimen jurídico de las dotaciones públicas.*

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Irun la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza de dichos terrenos y bienes serán, en cada uno de los casos, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación aplicable, resulten del destino y uso al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 18. *Estudios de Detalle.*

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas ordenadas.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo con lo establecido en la presente Modificación de Plan Especial.

Al modificar y/o reajustar las alineaciones previstas o la configuración física de las edificaciones y la urbanización, los Estudios de Detalle podrán introducir modificaciones puntuales o complementar la zonificación o calificación pormenorizada establecida en el presente Proyecto, con las limitaciones establecidas en el artículo 1.4.3. «Estudios de Detalle» del Capítulo 1.4. «Desarrollo del planeamiento» del Título Primero «Régimen Jurídico de desarrollo y ejecución del Plan General» del Documento «B. Normativas» del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun de 2015.

En concreto, podrá ser objeto de la tramitación de un Estudio de Detalle para la parcela ordenada «RB-1», en el que se define con la necesaria precisión el reajuste de los lotes comerciales existentes en la actual planta baja de la edificación existente y se configure la superficie definitiva vinculada, tanto a futuros usos dotacionales de carácter público, como a las soluciones de acceso, peatonal y rodado, a las plantas superiores e inferior, a prever en la misma.

TÍTULO V

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

Artículo 19. *Criterios generales.*

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas ordenadas para las nuevas edificaciones en el ámbito de la Modificación de Plan Especial, así como la construcción consolidada sobre la que se proyecta su ampliación, se ajustarán en cuanto al régimen de edificación y uso aplicables, a las siguientes determinaciones:

a. Régimen básico de Edificación y Uso definido para las parcelas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de

narrizko erregimena, haren «B. Araudiak» dokumentuaren «Era- bilera Xeheko Eremuen Ordenantza Arau-emaileak» Laugarren Tituluan jasoa.

b. «Mendipe (8.3.05)» esparruko Hirigintza Arauak, Plan Nagusiaren dokumentu berean jasoa.

c. Eraikuntza eta erabilerarako Arau Partikularren arabera lursail eraikigarri bakoitzean aplikatu beharreko zehaztapan partikularrak, Dokumentu honen «VI», «VII» eta «VIII» Tituluei jarraiki.

20. artikulua. Eraikuntza proiektuak egiteko baldintzak.

Plan Bereziaren Aldaketa honek, dagozkion Ordenantza Partikularretan, aprobetxamendu esleipen bat eta eraikuntzen formaren arautze batzuk aurreikusten ditu antolatutako lursail bakoitzerako eta zehaztutako eraikuntza edo/eta berrantolamendu unitate bakoitzerako.

Eraikuntzen formaren eta esleituriko aprobetxamenduaren arteko doitzea lerrokaduren soluzioaren –gehieneko lerrokaduren okupazioa– eta harturiko forma bolumentrikoaren bidez erabakiko da, horietako bakoitzerako prestaturiko Hirigintza Fitxetan modu grafikoan islatu bezala.

«4» Berrantolamendu unitateari dagokionean, berrantolamendu edo/eta berreraikuntza proiektu bakarria aurkeztuko da lursail osorako, eta horretan arreta berezia emango zaio mugan duen bide azpiegiturarekiko loturari, Proiektu honetan planteaturiko soluzio grafikotik abiaturik, etorkizuneko berrantolamenduaren «gida eskemaren» izaera izango baitu honek.

21. artikulua. Antolatutako eraikinen forma arautzen duten baldintzak.

Lerrokadurak: Kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean zehaztutakora egokituko dira eraikuntzaren lerrokadurak. Bi lerrokadura mota desberdin definitzen dira:

– Derrigorrezko lerrokadurak: eraikin bakoitzaren fatxada haien gainean egokituko da derrigorrez; erreferentzia horretatik abiatuta aplikatuko dira zehaztutako hegalak eta atzeraemanguneak.

– Gehieneko lerrokadurak: horiek baino atzerago egon ahal izango da fatxada.

Lerrokadura horiek ez dituzte jasotzen, dokumentu honen fitxa grafikoen arabera berariaz baimentzen diren hegal irekiei dagozkien lerrokadurak.

Eraikuntzen profila eta altuera: Dokumentu honetan dagoen Arau Partikularrean lursail bakoitzerako zehaztutako baldintza partikularrak beteko dituzte eraikuntzen profilak eta altuerak.

Hegalak, atzeraemanguneak eta erlaitzak eraikuntzetan: Kopuruari eta garatutako azalerari dagokionean, indarrean dagoen Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan lursail mota bakoitzerako zehaztapan espezifikoen arabera arautuko dira hegalak.

Atiko solairua gutxienez 2,00 metro atzera emango da fatxada lerrotik, eta sorturiko terraza korrituak ezin izango dira estali edo itxi. Era berean, fatxadaren plano berean egongo da atikoko terrazako bularrekoa.

Eraikuntzaren erlaitz orokorra metro 1,00ekoa izango da gutxienez; atiko solairuan 0,60 metrokoa izango da erlaitza.

Eraikinen estalkiak: Arau orokor gisa, soluzio lauak edo/eta bi isurikoak emango zaizkie estalkiei.

«1» eraikuntza unitatearen kasuan, estalki irekiagoek osaturiko soluzioa hartu ahal izango da, eta bertan ibiltzeko moduko terrazak egokitu ahal izango dira estalki lauetan.

Irun, contenido en el Título Cuarto «Ordenanzas Regulatoras de las Zonas de Uso Pormenorizado» de su documento «B. Normativas».

b. Normas Urbanísticas del Ámbito «Mendipe (8.3.05)» contenida en el mismo documento de Plan General.

c. Determinaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas edificables contenidas en las Normas Particulares de edificación y uso, de los Títulos «VI», «VII» y «VIII» del presente Documento.

Artículo 20. Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

La presente Modificación de Plan Especial, en las Normas Particulares correspondientes, prevé para cada una de las parcelas ordenadas y cada una de las unidades de edificación y/o reordenación establecidas, una asignación de edificabilidad urbanística y unas determinadas regulaciones de la forma de las edificaciones.

El ajuste entre la forma de las edificaciones y la edificabilidad urbanística asignada se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y de la forma volumétrica adoptada, reflejada de forma gráfica en las Fichas Urbanísticas elaboradas para cada una de ellas.

Respecto de la Unidad de reordenación «4» se presentará un único proyecto de reordenación y/o reedificación para la totalidad de la parcela, en el que se prestará especial atención a la conexión de la misma con la infraestructura viaria con la que limita, a partir de la solución gráfica planteada en el presente Proyecto, que tendrá el carácter de «esquema director» de la futura reordenación.

Artículo 21. Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Alineaciones: Las alineaciones de la edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Norma Particular correspondiente. Se definen dos tipos diferentes de alineaciones:

– Alineaciones obligatorias: la fachada de cada edificación deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas; aplicándose a partir de esa referencia las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

– Alineaciones máximas: la fachada podrá retirarse de ellas.

Dichas alineaciones no recogen las alineaciones correspondientes a los vuelos abiertos, que expresamente se autorizan, conforme a las fichas gráficas del presente Documento.

Perfil y altura de las edificaciones: El perfil y la altura de las edificaciones se ajustarán a las condiciones particulares establecidas para cada parcela en la Norma Particular correspondiente del presente Documento.

Vuelos, retranqueos y cornisas en las edificaciones: Los vuelos se regularán de acuerdo a las determinaciones, en cuanto a número y superficie desarrollada, a las determinaciones específicas para cada tipo de parcela en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

El retranqueo de la planta de ático será, como mínimo, de 2,00 m desde la línea de fachada, no admitiéndose la cubrición o cerramiento de las terrazas corridas resultantes. Asimismo, el peto de la terraza del ático estará en el mismo plano que la fachada.

La cornisa general de la edificación será como mínimo de 1,00 m; siendo la cornisa computable a la planta de ático de 0,60 m.

Cubiertas de las edificaciones: Como norma general, las cubiertas se resolverán con soluciones planas y/o a dos aguas.

En el caso de la unidad de edificación «1» se podrán adoptar soluciones de cubierta más abiertas, pudiéndose habilitarse soluciones de cubierta plana con una terraza transitable.

22. artikulua. Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruzko baldintzak.

Erabilera hori duten antolatutako lursailetan egingo diren bizitegi eraikinei dagozkien eraikuntza proiektuak egiterakoan eta egikaritzarakoan honako alderdi hauek hartuko dira kontuan:

a) «Irungo HAPNren Diagnostikoa, Ebaluazioa eta Egokitza-pena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz» dokumentuan oinarrituta, etxebizitza eraikin bakoitzak izango du beheko solairuan lokal bat higitzen laguntzeko ibilgailuak bertan gordetzeko, esate baterako, haur kotxeak, erosketak eramateko orgatxoak, aulki gurgildun motordunak edo antzeko elementuak.

Lokal horretarako zuzkidura 1,00 m² izango da etxebizitza bakoitzeko, gutxienez 12 m², bertan 2 metro diametroko zirkulua egiteko moduan eta 2,20 metroko altuerarekin gutxienez. Ahal bada beheko solairuan egongo da eta zuzeneko sarrera izango du ataritik.

Arau honen zati bat edo osorik ezin bada bete, eskakizun horiek zergatik ezin diren bete azaldu beharko da, eta beste aukera batzuk proposatu beharko dira mugitzen laguntzeko ibilgailuak sartzeko eta gordetzeko.

b) Etxebizitzen bizigarritasun baldintzei aplikatu beharreko irizpideei dagokienean, izaera orokorrez, etxebizitza erabilerrako lokaletan aplikagarri diren bizigarritasun baldintzak Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinurako Ordenantzetan, «Etxebizitzetara eskatu beharreko baldintzak» atalean, definitutakoak izango dira gutxienez neurri, funtzioen antolamendu eta argiztapen eta osasun baldintzei dagokienez. Gehieneko azalerak ez dira aplikagarriak etxebizitza babestuen erregimenean ez dauden etxebizitzetan.

c) Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazio eta elementuetan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzei dagokienean:

– Indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzetan, «Etxebizitzetara eskatu beharreko baldintzak» atalean, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Irisgarritasunari buruzko Legean zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako erabilera komuneko atariak, eskailerak eta espazioak.

– Kanporanzko ikusgaitasuna bermatzeko moduan diseinatuko da ataria, eta paramentu gardenez hornituko da.

– Atariko sarreratik ikusteko moduan egokituko dira eskaile-raren eta igogailuaren abiapuntuak, saihestu egingo dira eraikinean sartzeko atearen eta elementu horien arteko bihurguneak oro.

– Lokalera sartzen diren edo bertan dauden pertsonak berreitzeko moduko argi instalazioa izango dute atariak, lokala espazio segurua izatea nahi baita.

d) Garaje erabilerrako lokaletan aplikatu beharreko funtzionaltasun irizpideei dagokienean:

– Oro har, indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzetan, «Garajeei eskatu beharreko baldintzak» atalean, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Irisgarritasunari buruzko Legean zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako garaje erabilerrako lokalak.

e) Trasteleku erabilerrako lokaletan aplikatu beharreko funtzionaltasun irizpideei dagokienean:

– Oro har, Euskal Autonomia Erkidegoan Indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzetan, «Trastelekuetara eskatu beharreko baldintzak» atalean, zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako trasteleku erabilerrako lokalak.

Artículo 22. Condiciones relativas a la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Los proyectos de edificación correspondientes a las edificaciones de carácter residencial a desarrollar en las parcelas ordenadas destinadas a dicho uso, deberán en su realización y ejecución atender a los siguientes aspectos:

a) En atención al documento de «Diagnóstico y Adecuación del PGOU de Irun a la Igualdad de Mujeres y Hombres», en cada edificio de viviendas se dispondrá de un local para el almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas o elementos análogos.

El local contará con una dotación de 1,00 m²/viv., con un mínimo de 12 m², en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m. Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal.

En caso de imposibilidad de realización total o parcial de esta norma, se deberán exponer razonadamente los motivos por los que no fuese posible cumplir dichos requerimientos, proponiendo alternativas para posibilitar el acceso y almacenamiento de los vehículos de asistencia al desplazamiento.

b) Respecto a los criterios de aplicación a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con carácter general, las condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda serán los definidos por las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el apartado «Condiciones exigibles a las viviendas», en cuanto a programa, dimensiones mínimas, organización funcional, condiciones de iluminación y salubridad. Las superficies máximas no serán aplicables para viviendas que no se incluyan en régimen de vivienda protegida.

c) Respecto a las condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas, de uso común:

– El diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común de los edificios de viviendas se definirán conforme a las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado «Condiciones exigibles al edificio», y a la Ley de Accesibilidad, vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

– El portal se diseñará de forma que garantice la visibilidad hacia el exterior, dotándolo de paramentos transparentes.

– El desembarco de la escalera y el ascensor en planta baja será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y éstos elementos.

– Los portales contarán con instalación de iluminación que permita distinguir a las personas que accedan o se encuentren en el local, manteniendo así el local como un espacio seguro.

d) Respecto a las condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje:

– Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de garaje en los edificios de viviendas se definirán conforme a las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado «Condiciones exigibles a los garajes», y a la Ley de Accesibilidad, vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

e) Respecto a las condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de trasteros:

– Con carácter general, el diseño de los locales destinados al uso de trastero en los edificios de viviendas se definirán conforme a las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el apartado «Condiciones de los trasteros».

23. artikulua. Mugikortasun Iraunkorra sustatzeari buruzko baldintzak.

Indarrean dagoen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian jasotako Mugikortasun Iraunkorra sustatzeko irizpideak kontuan harturik, antolatutako lursailetan eraikiko diren bizitegi eraikinek aparkaleku eremu bat eduki beharko dute bizikletentzako eta ibilgailu motorrik gabekak uzteko.

Honako hauek dira kontuan hartu beharreko gutxieneko neurriak: etxebizitza bakoitzeko 1,00 m²-ko zuzkidura, 1,5 metroko gutxieneko luzera eta 2,0 metroko altuera. Neurri horiek orientagarriak izango dira, baina betiere justifikatu egingo da bestelako ratioak erabili nahi badira.

Eremu horrek ahalik eta sarrera zuzenena izango du kanpotik eta motorrik gabeko ibilgailuentzako egokitua. Ahal bada beheko solairuan egongo da eta zuzeneko sarrera izango du ataritik.

Etxebizitzekin loturik trastelekuak eraikitzen badira, horiek bizikletak uzteko guneak eduki ahal izango dituzte, ataritik edo kaletik sarrera baldin badute.

24. artikulua. Errepideei buruzko Foru Araudia betetzea.

Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duen ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemaileak xedaturikoa betetzearren, eta kontuan izanik GI-636/PK17 eta N-121-A errepideak eta haren elkartze adarra N-121/PK75 biribilgunean babesteko eremua 50 metrokoa denez, Gipuzkoako Foru Aldundiaren administrazio baimena beharko da era guztietako jarduerak, lanak eta bestelakoak egiteko errepideetan eta bideetan eta haien jabari publiko eremuetan, nahiz haien babes eremuetan.

Horregatik, jarduera horien aurrean, beharreko administrazio baimenak eskatu beharko dira. Haietan aintzat hartuko da bide azpiegitura horien zarataren eragina eta edozein eraikinek utzi behar duen haiekiko gutxieneko tartea, bereziki aintzat harturik gasolindegia zerbitzugunearekiko tartea.

25. artikulua. Uren Araudia betetzea.

Uren Legearen testu bategina onartzen duen uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretuak xedaturikoa betetzearren, eta kontuan izanik Antxontxipi errekan jabari hidraulikoaren zaintza eremua 100 metrokoa dela ibilgutik, alde aurretik Uraren Euskal Agentziaren (URA) baimena beharko da edozein jarduera, lan edo obra egiteko. Horrek barne hartzen du zaintza eremu horretan egin nahi den edozein eraikuntza ekin-tza edo/eta jarduera.

Horregatik, jarduera horien aurrean beharreko administrazio baimenak eskatu beharko zaizkio Uraren Euskal Agentziari (URA), urbanizazio eta eraikuntza obrak egiten hasi aurretik.

Bestalde, egin eta tramitatu beharreko derrigorrezko Urbanizazio Proiektuak bete egingo ditu urtarrilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretuan jasotako uholde arriskua duten zaintza eremuetako erabileren mugak.

Era berean, Urbanizazio Proiektu horrek Azterketa Hidraulikoa izan beharko du, Antxontxipi erreka-uraren gorenetarako ibilgu nahikoa definitzeko, eta gainera, kontuan hartu beharko ditu Bidasoa ibaiaren ur goraldietatik etorritako uholde kotaren mailak. Horrez gain, uraldien emariak igartzeko inolako oztoporik ez egiteko moduan egingo dira lotura putzuak.

Artículo 23. Condiciones relativas al fomento de la Movilidad Sostenible.

En atención a los criterios en fomento de la Movilidad Sostenible contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, las edificaciones de carácter residencial que se construyan en las parcelas ordenadas habrán de contar con una zona de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos no motorizados.

Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán: dotación de 1,00 m²/viv., con una longitud mínima de 1,5 m. y altura de 2,0 m. Estas dimensiones tendrán carácter orientativo, debiendo justificarse en todo caso la utilización de otros ratios distintos.

El acceso a dicho espacio será lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados. Se situará, preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal.

En el caso de construcción de trasteros vinculados a viviendas, éstos podrán contar como espacios susceptibles de albergar bicicletas, en el caso de que sean accesibles desde el portal o la calle.

Artículo 24. Cumplimiento de la Normativa Foral de Carreteras.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, y dado que la zona de protección de las carreteras GI-636/PK17 y N-121-A y su ramal de confluencia en la rotonda N-121/PK75 es de 50 metros, la ejecución de toda clase de actividades, trabajos y obras tanto en las carreteras y caminos y sus zonas de dominio público, como en las zonas de protección de los mismos, está sujeta a autorización administrativa por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Por ello, ante tales actuaciones se deberá solicitar las correspondientes autorizaciones administrativas, en las que se tendrá presente la repercusión del ruido de dichas infraestructuras viarias y la distancia mínima de cualquier construcción a las mismas, incluyendo de manera específica la del área o estación de servicio de gasolinera.

Artículo 25. Cumplimiento de la Normativa de Aguas.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y dado que la zona de policía del dominio hidráulico en la regata de Antxontxipi es de 100 metros desde el cauce, la ejecución de toda clase de actividades, trabajos y obras, está sujeta a previa autorización por parte de la Agencia Vasca del Agua (URA). Ello incluye cualquier acto edificatorio y/o actividad que se pretenda realizar en dicha zona de policía.

Por ello, ante tales actuaciones se deberá solicitar las correspondientes autorizaciones administrativas a la referida Agencia Vasca del Agua (URA), de forma previa a la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Por su parte, el preceptivo Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar deberá cumplir con las limitaciones a los usos en la zona de policía inundable recogidas en el artículo 40 del Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

Asimismo, dicho Proyecto de Urbanización deberá incorporar un Estudio Hidráulico que defina la suficiencia del encauzamiento para las avenidas máximas de la regata de Antxontxipi, teniendo además en cuenta los niveles de la cota de inundación derivadas de las crecidas del río Bidasoa, y que los pozos de conexión deben ejecutarse de modo que no supongan obstáculo alguno para el paso de los caudales de avenida.

26. artikulua. Aireko zortasunak betetzea.

Apirilaren 28ko 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako Aireko Zortasunei buruzko otsailaren 24ko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, Donostiako Aireportuko aireko irrati-instalazioei eta aerodromoaren zortasun eremuaren gaineko proiektzio ortogonalaren barneko azalera jarduerak mugatzeko zortasunaren eraginpean geratzen da, eta ondorioz, Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AES) debekatu, mugatu edo baldintzatu egin ditzake haren barnean kokatzen diren jarduerak, haiek aireko operazioentzako arriskuak edo irrati-instalazioen funtzionamendu egokirako eragozpen baldin badira.

Aukera hori, era berean, aipatutako jarduera horiek ezartzeko edo jarduera horiek garatzeko bideratzen diren lurzoruen erabilerara hedatuko da. Besteak beste, honako jarduera hauek hartuko dira kontuan:

- a) Turbulentziak eragiteko moduko eragozpenak dakartzaten edo eragozpen horien eraikuntza dakarten jarduerak.
- b) Arriskuak sorrarazi edo nahasmenduak edo akatsak eragin ditzaketen argi, proiektore nahiz laser igoerle erabilera.
- c) Itsualdiak sorraraz ditzaketen azalera handi eta oso islatzaileak erabili behar izatea eskatzen duten jarduerak.
- d) Aerodromoko mugimendu eremuaren inguruan faunaren jarduera suspertu dezaketen jarduerak.
- e) Ezin ikusizko erradiazio iturrien ezarpena edo funtzionamendua dakarten edo aireko komunikazio, nabigazio eta zaintza sistemen funtzionamendua oztopatu edo haietan eragin negatiboak sorraraz ditzaketen objektu finko edo mugikorren presentzia.
- f) Aireontzientzako arriskutsu gerta litekeen ke, laino edo bestelako fenomenoren bat ekoizten duten instalazioen funtzionamendua dakarten edo bultzatzen duten jarduerak.
- g) Kirol edo beste mota bateko jarduerak egiteko propulsi-
o edo airean egoteko sistemen erabilera.

Esparru osorako +49,00 kota finkatu da itsas mailarekiko gehieneko altuera gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuen ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurtean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgai-luentzako baimendutako gehieneko galiboak ere.

Zehatz esateko, Plan Bereziaren Aldaketa honen II.9 «Aireko Zortasunak» Planoan islatu dira zehaztaper horiek.

Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikuntza egin ahal izateko, eta hura eraikitzeko behar diren bitartekoak (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) jarri ahal izateko, alde zuzenetik aldeko txostena egin behar du Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziak (AES), Aireko Zortasunei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

27. artikulua. Erabilera baldintzak.

Arau orokor gisa, indarrean dagoen plangintza nagusiak zehaztutakoak izango dira erabilera baldintzak.

Artículo 26. Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.

En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas modificado por el Real Decreto 297/2013, de 28 de abril, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la constitución de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a conclusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportiva, o de cualquier otra índole.

Para la totalidad del ámbito se establece la cota +49,00 m como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el galibo máximo autorizado para los vehículos circundantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el Plano II.9 «Servidumbres Aeronáuticas» de la presente Modificación de Plan Especial.

La ejecución de cualquier construcción en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas en su vigente redacción.

Artículo 27. Condiciones de uso.

Como norma general, las condiciones de uso serán las establecidas desde el planeamiento general vigente.

Bizitegi erabilerako lursailetan, Dokumentu honen Arau Partikularretan zehaztutakoak izango dira gehieneko etxebizitza kopurua eta gainerako zehaztapenak.

28. artikulua. Jabetza erregimena.

Definitutako «RB-1», «RB-2», «RB-3» eta «TG» lursailak esleipen pribatukoak izango dira lursail horiek dauden jarduera esparruetan antolatutako hirigintza eraikigarritasunaren esleipen eskubideen titularren alde.

VI. TITULUA

URBANIZAZIO ARAU OROKORRAK

29. artikulua. Hirigintza Oztopoak kentzea.

Aurreikusitako Urbanizazio Proiektuak bete egingo du Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak, eta hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak xedaturikoa.

30. artikulua. Ingurumen irizpideak.

Nahitaezko Urbanizazio Proiektua prestatzeko eta garatzeko, indarrean dagoen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian jasotako Ingurumen Eraikigarritasunaren Txosteneko 8.3 puntuan xedaturikoa beteko da, proposamenaren eragin negatiboak saihesteko edo/eta murrizteko.

Plan Nagusian jasotako neurrien zerrenda aurkezten da ondoren, hartara jo behar baita neurri horiek garatzeko:

8.3.1. Ingurumenaren ikuspuntutik kalteberak diren eremuetako eragina murrizteko neurriak.

8.3.2. Natur baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

8.3.3. Lurzoru baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

8.3.4. Estetika-kultur baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

8.3.5. Hondakinen sorrera eta kutsadura murrizteko neurriak.

8.3.6. Uraren gaineko neurriak natur baliabide gisa.

8.3.7. Hiriko ingurumenaren gaineko neurriak.

8.3.8. Inguru sozioekonomikorako neurriak.

8.3.9. Ingurumen arriskuak arintzeko neurriak.

8.3.10. Beste neurri osagarri batzuk.

31. artikulua. Zerbitzu azpiegituren diseinu ezaugarriak.

Urbanizazio Proiektuan jasoko dira erabili beharreko materialen ezaugarrien xehetasunak, baina Udal Zerbitzuek onartu beharko dituzte betiere.

Hodi guztiak lurpetik joango dira, jabari eta erabilera publiko lurretatik, lursail bakoitzari dagozkion loturen kalterik gabe.

Trafikoari eragozpenik ez eragiteko moduan egikarrituko dira garaajeetarako sarbideak.

32. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta baldintza teknikoak.

Indarrean dauden xedapenetan nahiz antolamendu honein eta udal urbanizazio Ordenantzetan jasotako edukira eta baldintza teknikoetara egokituko da Urbanizazio Proiektua.

En las parcelas de uso residencial, el número orientativo de viviendas y demás determinaciones son las establecidas en las Normas Particulares del presente Documento.

Artículo 28. Régimen de propiedad.

Las parcelas definidas «RB-1», «RB-2», «RB-3» y «TG» serán de adjudicación privada a favor de los titulares de los derechos de adjudicación de la edificabilidad urbanística ordenada en los ámbitos de actuación correspondientes en los que se incluyen dichas parcelas.

TÍTULO VI

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 29. Supresión de barreras urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización previsto deberá atender a lo dispuesto 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.

Artículo 30. Criterios ambientales.

En la elaboración y desarrollo del preceptivo Proyecto de Urbanización se atenderá a lo dispuesto en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun, al objeto de evitar y/o reducir los efectos negativos de la propuesta.

A continuación se enumera la relación de medidas incluidas en el Plan General, al cual se remite para el desarrollo de las mismas:

8.3.1. Medidas para aminorar la afección a zonas ambientalmente sensibles.

8.3.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturalísticos.

8.3.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo.

8.3.4. Medidas para disminuir la afección a los recursos estético-culturales.

8.3.5. Medidas para disminuir la generación de residuos y la contaminación.

8.3.6. Medidas sobre el agua como recurso natural.

8.3.7. Medidas para el medio ambiente urbano.

8.3.8. Medidas para el medio socioeconómico.

8.3.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales.

8.3.10. Otras medidas complementarias.

Artículo 31. Características de diseño de las infraestructuras de servicio.

El Proyecto de Urbanización contendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán ser autorizados por los Servicios Técnicos Municipales.

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en terrenos de dominio y uso público sin perjuicio de las conexiones correspondientes a cada parcela.

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico.

Artículo 32. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización se ajustará al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones vigentes, como en la presente ordenación y en las Ordenanzas municipales de urbanización.

33. artikulua. *Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguruko irizpideak.*

Hirian puntu beltzik ez sortzeko segurtasun neurriak hartuko dira Urbanizazio Proiektuan, «Irungo hiri debekatuaren mapan» jasotako proposamenen arabera.

Betiere, honako kontu hauek aintzat hartu beharko dira:

– Zoru mailan 15 luxeko argi maila bermatzeko moduko argiteria instalazioa jarriko da oinezkoentzako ibilbidean zehar.

– Atsedenerako lekuen eta eserlekuen kokalekua aztertu eta justifikatuko da, kontuan harturik plazaren orientazioa, urteko garai desberdinetan eguzkiak nola ematen duen, eremuan dagoen trafikoarekiko lotura eta leku estaliren bat dagoen ala ez.

– Erdiko espazio publikoan garbitze, hidratazio, atseden eta babes ekipamenduen kokaera aztertuko da.

VII. TITULUA

BIZITEGI LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

34. artikulua. *Lursailen azalerak.*

Honako hauek dira antolatutako bizitegi lursailen azalerak:

– «RB-1» lursaila: 2.027,37 m².

– «RB-2» lursaila: 2.146,50 m².

– «RB-3» lursaila: 630,00 m².

35. artikulua. *Kalifikazio Xehearren erregimena.*

Bizitegi Kolektiboa Blokean (RB), antolatutako bizitegirako lursail guztietan.

36. artikulua. *Eraikitze baldintzak.*

A. Hirigintza eraikigarritasuna.

Bizitegi kalifikazioko lursail bakoitzerako sestra gainean antolatutako hirigintza eraikigarritasunak gehieneko izaera du, eta lursail bakoitzerako zehaztu da honako hauetan:

– «RB-1» lursaila: 5.715,04 m²(s).

– «RB-2» lursaila: 7.732,43 m²(s).

– «RB-3» lursaila: 3.154,34 m²(s).

Arau Partikular honetan zehaztutako hirigintza eraikigarritasuna soilik garatuko da, eta hartutako soluzio bolumetrikokoan bidez egokituko da baldintza horren betetzea, zehaztutako eraikuntza baldintzen barnean.

Antolatutako lursail bakoitzerako egin eta tramitatu beharreko eraikuntza proiektuetako bakoitzean eraikigarritasun horien konputua indarrean dagoen 2015eko Plan Nagusiko Hirigintza Arauen 3.1.2. artikuluan «Eraikuntza aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak» xedaturikora egokituko da.

«RB-2» eta «RB-3» lursailetan lorategi pribatuak egingo dira Enderlatsa Hiribidera ematen duten beheko solairuko etxebizitzetan, eta baita bi eraikuntzen arteko igarobide eremuan ere beheko solairuan etxebizitza erabilera dutenetan ere.

B. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

– Baldintza orokorrak: indarrean dagoen Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan (4.3 Kapituluak) «Bizitegi kolektiboa blokean (RB)» duten eremuetarako zehaztutako eraikuntzarako baldintza orokorrak aplikatuko dira; eta baita Dokumentu honetan zehazten direnak ere, Garatzeko Hirigintza Arau hauen Hirigintza Fitxetan dagoen dokumentazio grafikoan jasotako zehaztapen partikularretatik abiatuta beti ere.

Artículo 33. *Criterios sobre diseño de zonas peatonales.*

El Proyecto de Urbanización atenderá las medidas de seguridad que eviten la formación de puntos negros en la ciudad, conforme a las propuestas del «Mapa de la ciudad prohibida en Irun».

En todo caso, se deberá prestar atención a las siguientes cuestiones:

– Se dispondrá de una instalación de alumbrado a lo largo del itinerario peatonal que garantice una iluminación media a nivel de suelo de 15 lux.

– Se establecerá y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.

– Se estudiará la disposición en el espacio público central de equipamientos de aseo, hidratación, descanso y cobijo.

TÍTULO VII

NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS RESIDENCIALES

Artículo 34. *Superficies de las parcelas.*

Las superficies de las parcelas residenciales ordenadas son las siguientes:

– Parcela «RB-1»: 2.027,37 m².

– Parcela «RB-2»: 2.146,50 m².

– Parcela «RB-3»: 630,00 m².

Artículo 35. *Régimen de Calificación Pormenorizada.*

Residencial Colectiva en Bloque (RB), para la totalidad de las parcelas ordenadas de carácter residencial.

Artículo 36. *Condiciones de Edificación.*

A. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante para cada una de las parcelas de calificación residencial tiene el carácter de máximo, y se concreta, para cada una de las parcelas en:

– Parcela «RB-1»: 5.715,04 m²(t).

– Parcela «RB-2»: 7.732,43 m²(t).

– Parcela «RB-3»: 3.154,34 m²(t).

Se desarrollará exclusivamente la edificabilidad urbanística señalada en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

El cómputo de dichas edificabilidades en cada uno de los proyectos de edificación a elaborar y tramitar para cada una de las parcelas ordenadas se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.1.2. «Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio» de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de 2015.

En las parcelas «RB-2» y «RB-3» se dispondrán jardines privados en las viviendas de planta baja con frente a la Avenida de Enderlaza, así como en la zona de paso entre las dos edificaciones con uso de vivienda en planta baja.

B. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

– Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones específicas de regulación de la forma de edificación establecidas para las zonas «Residencial Colectiva en Bloque (RB)» en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General (Capítulo 4.3); así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de las Fichas Urbanísticas de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

– Eraikuntzaren profila: Dagokion Hirigintza Fitxan lursail bakoitzerako grafikoki zehaztutakoa antolaturiko lursail bakoitzerako.

– Eraikuntzaren altuera: Lursail bakoitzerako dagokion Hirigintza Fitxan modu grafikoan araututakoa.

– Sotoak: Bi soto solairu izango ditu.

Antolaturiko egoitza lursail bakoitzak ibilgailuentzako sarbide bakarra izango du etxebizitzaren erabilera osagarri gisa –garajeak eta eranskinak– aurreikusitako sotoko solairuetara.

– Lerrokadurak: Lursail bakoitzaren Hirigintza Fitxetan eta «II.3 Antolamenduaren zehaztapen geometrikoa» planoan araututakoak.

– Hegalak: Lursail bakoitzerako dagokion Hirigintza Fitxan modu grafikoan araututakoak.

37. artikulua. Erabilera baldintzak.

A. Baldintza orokorrak.

Indarrean dagoen Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan «Bizitegi kolektiboa blokean (RB)» duten eremuetarako zehaztutako eraikuntzen erabilera eta jabari baldintza orokorrak aplikatuko dira; eta baita Dokumentu honetan zehazten direnak ere, Garatzeko Hirigintza Arau hauen Hirigintza Fitxetan dagoen dokumentazio grafikoan jasotako zehaztapen partikularretatik abiatuta beti ere.

B. Etxebizitzaren kopuru orientagarria eta sustapen erregimena.

– «RB-1» lursaila:

32 etxeb. sustapen librekoak.

6 etxeb. erregimen orokorreko babes ofizialekoak.

6 etxeb. erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialekoak.

– «RB-2» lursaila: 71 etxeb. sustapen librekoak.

– «RB-3» lursaila: 32 etxeb. erregimen orokorreko babes ofizialekoak.

C. Aparkaleku plazak.

Guztira 7.018,25 m²(s) antolatuko dira sestraperan, bizitegiaren erabilera osagarriarekin, -garajeak eta etxebizitzaren eranskinak-, eta honako hau izango da lursail bakoitzaren banaketa eta aparkaleku plaza edo garaje kopurua:

– «RB-1» lursaila: 1.861,25 m²(s). 51 aparkaleku plaza.

– «RB-2» lursaila: 4.095,80 m²(s). 123 aparkaleku plaza.

– «RB-3» lursaila: 1.062,00 m²(s). 32 aparkaleku plaza.

D. Bizikletentzako eta mugitzen laguntzeko ibilgailuentzako aparkaleku zuzkidura.

Indarrean dagoen 2015eko Plan Nagusian jasotako irizpideak eta araudia beteko dira; zehatz esateko, bere Araudiaren 3.2.1. «Bizitegi erabilerako lursailetan baimendutako erabilerak ezartzeko arau orokorrak» artikulua 5. eta 6. ataletan xedaturikoa.

Ondorio horietarako, bizikletak eta bestelako ibilgailu mototrik gabeak aparkatzeko eremuak bereiziko dituzte dagozkien eraikuntza proiektuek. Eremu horiek eraikuntzaren kanpoko edo barneko espazioak izan daitezke, eta beheko solairuetan edo sestraperan kokaturiko etxebizitzekin loturiko lokalen edo/eta trastelekuen bidez osatu ahal izango dira, baldin eta sarbidea badute ataritik, kaletik edo ibilgailuak aparkatzeko diren sestraperako solairuetako ibilgailuen sarbide eremutik.

Era berean, higitzen laguntzeko ibilgailuak gordetzeko beharrek azalera jasoko dituzte proiektu horiek, esate baterako, haur kotxeak, erosketak eramateko orgatxoak, aulki gurgildun motordunak edo antzeko elementuak. Azalera horiek beheko

– Perfil de la edificación: El definido gráficamente para cada parcela en la Ficha Urbanística correspondiente para cada una de las parcelas ordenadas.

– Altura de la edificación: La regulada de forma gráfica para cada una de las parcelas en su correspondiente Ficha Urbanística.

– Sótanos: Dos plantas de sótano.

Cada una de las parcelas residenciales ordenadas dispondrá de un único acceso rodado a las plantas de sótano previstas para usos auxiliares, -garaje y anejos-, al de vivienda.

– Alineaciones: Las reguladas en las Fichas Urbanísticas de cada parcela y en el plano «II.3. Definición geométrica de la ordenación».

– Vuelos: Los regulados de forma gráfica para cada parcela en su correspondiente Ficha Urbanística.

Artículo 37. Condiciones de Uso.

A. Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las zonas «Residencial Colectiva en Bloque (RB)» en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

B. Número orientativo de viviendas y régimen de promoción.

– Parcela «RB-1»:

32 viv. promoción libre.

6 viv. protección oficial de régimen general.

6 viv. protección oficial de régimen tasado autonómico.

– Parcela «RB-2»: 71 viv. promoción libre.

– Parcela «RB-3»: 32 viv. protección oficial de régimen general

C. Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 7.018,25 m²(t) bajo rasante, con un uso auxiliar al residencial, -garajes y anejos a las viviendas-, siendo su distribución y número de plazas de aparcamiento o garaje aproximado (orientativo) por parcela, la siguiente:

– Parcela «RB-1»: 1.861,25 m²(t). 51 plazas de aparcamiento.

– Parcela «RB-2»: 4.095,80 m²(t). 123 plazas de aparcamiento.

– Parcela «RB-3»: 1.062,00 m²(t). 32 plazas de aparcamiento.

D. Dotación de aparcamiento para bicicletas y vehículos de asistencia al desplazamiento.

Se atenderán los criterios y normativa contenidos en el vigente Plan General de 2015; en concreto lo dispuesto en los apartados 5 y 6 del artículo 3.2.1 «Régimen general de implantación de los usos autorizados en parcelas de uso residencial» de su Normativa.

A esos efectos, los correspondientes proyectos de edificación identificarán las zonas de aparcamiento para bicicletas y otros vehículos no motorizados. Dichas zonas podrán corresponderse con espacios exteriores o interiores de la edificación, pudiendo cumplimentarse mediante la disposición de locales y/o trasteros vinculados a viviendas, situados en las plantas baja o bajo rasante, siempre y cuando cuenten con accesos desde el portal, la calle o la zona de acceso rodado de las plantas bajo rasante destinadas a aparcamientos de vehículos.

Asimismo, dichos proyectos recogerán la delimitación de la superficie necesaria para el almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas o elementos

solairuan nahiz sotoko solairuetan egon daitezke, eremu horietara sartzeko baldintza egokiak bermatuz betiere.

38. artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.

«RB-1», «RB-2» eta «RB-3» lursaillek gutxienezko lursailaren eta lursail zatietan izan behar duen hirigintza ondorioetarako.

Lursail bakoitzaren Hirigintza Fitxetan dauden koadroetan zehazten dira aipaturiko lursail horietako bakoitzeko aprobetxamenduak.

39. artikulua. Eraikuntza proiektuak egiteko baldintzak eta haiek egikaritzea.

«RB-1», «RB-2» eta «RB-3» lursailen aurreikusitako eraikuntzarako oinarriko proiektu bakarra egingo da horietako bakoitzeko, eta era berean, udal lizentzia bakarra izango da lursail bakoitzeko.

Eraikuntzarako lizentzia eskaerak, kasu guztietan, «Mendipe» Jarduera Integratuko Esparrurako ekitatez banatzeko proiektua eta urbanizazio proiektua, eta «RB-1» lursailleko eta inguruko Zuzkidurarako Jarduera Esparrurako ekitatez banatzeko proiektua eta urbanizazio obra osagarrien proiektua onartu ondoren egingo dira.

Lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eman ahal izateko, «3. Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Jarraibideen azterketa» Dokumentuan, eta «Mendipe» Jarduera Integratuko Esparrurako egin beharreneko nahitaezko Urbanizatzeko Jarduera Programan zehaztuko diren urbanizazio obrak egin behar dira aurretik.

Betiere, sestrarean eraikitako esparruetan, azaleran erabileraren publikoko zortasuna dutenetan, erabat bukatua egongo da urbanizazioa.

40. artikulua. Jabetza erregimena. Erabilera publikoko zortasunak azaleran.

Antolaturiko hiru lursaillek, «RB-1», «RB-2» eta «RB-3», jabetza eta erabilera pribatuak izango dituzte.

«RB-2» lursailen erabilera publikoko zortasunak izango dira azaleran sestra gainean, antolaturiko erdiko plaza berrira ematen duten eta «A blokea» eta «B Blokea» deitutako eraikinen arteko igarobidea diren espazioetan, sestrarean eraikiak horiek.

Erabilera publikoko zortasuna duten espazio horien mugaketa eta azalera lursail horri dagokion Hirigintza Fitxan jasota geratzen dira.

Birpartzelazio Proiektuak zehaztu eta eratuko ditu, modu literario nahiz grafikoan, azalera erabilera publikoko zortasun horiek guztiak.

41. artikulua. Hirigintza Fitxak.

Berariaz prestatutako Hirigintza Fitxek erantzun behar duen antolaturiko lursail bakoitzak.

Honako dokumentazio honek osatzen ditu Hirigintza Fitxa horiek:

1. Antolamenduaren ezaugarrien koadroa.
 2. Dokumentazio grafikoa.
 - Hirigintza fitxa: «RB-1» Lursaila.
 1. Antolamenduaren ezaugarrien koadroa.
- «RB-1» Lursaila. Lursailaren azalera: 2.027,37 m².
— Sestra gainean okupaturiko azalera: 2.027,37 m².
— Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean: 5.715,04 m².

análogos. La misma se ubicará, bien en la planta baja, bien en las plantas de sótano, garantizándose las debidas condiciones de accesibilidad a dichos espacios.

Artículo 38. Condiciones de Parcelación.

Las parcelas «RB-1», «RB-2» y «RB-3» tienen la condición de parcela mínima e indivisible a efectos urbanísticos.

En los cuadros que forman parte de las Fichas Urbanísticas de cada parcela se desglosan las edificabilidades urbanísticas de cada una de las parcelas citadas.

Artículo 39. Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las edificaciones previstas en las parcelas «RB-1», «RB-2» y «RB-3» serán objeto de un único proyecto básico de edificación, para cada una de ellas, y de una licencia municipal, también única para cada parcela.

Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, una vez aprobados los correspondientes proyectos de equidistribución y Urbanización para el Ámbito de la Actuación Integrada «Mendipe» y los correspondientes proyectos de equidistribución y de obras complementarias de urbanización para el Ámbito de la Actuación de Dotación de la Parcela «RB-1» y su entorno; si bien éste último proyecto podrá simultanearse en su tramitación con el de edificación.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento «3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución», así como en el Programa de Actuación Urbanizadora para el Ámbito de la Actuación Integrada «Mendipe».

En todo caso, deberá estar completamente terminada la urbanización de los espacios edificados bajo rasante, con servidumbre de uso público en superficie.

Artículo 40. Régimen de propiedad. Servidumbres de uso público en superficie.

Las tres parcelas ordenadas, «RB-1», «RB-2» y «RB-3», se adscriben al régimen de dominio y uso privado.

En la parcela «RB-2» se constituyen servidumbres de uso público en superficie sobre rasante, en los espacios, colindante a la plaza pública y de paso entre las edificaciones denominadas «bloque A» y «bloque B», construidos bajo rasante.

La delimitación y superficies de dichos espacios gravados con servidumbre de uso público quedan recogidas en la Ficha Urbanística correspondiente a dicha parcela.

El Proyecto de Reparcelación definirá y constituirá, tanto literaria como gráficamente, dichas servidumbres de uso público en superficie.

Artículo 41. Fichas Urbanísticas.

Cada una de las parcelas ordenadas responderá a las Fichas Urbanísticas elaboradas expresamente.

Estas Fichas Urbanísticas están compuestas por la siguiente documentación:

1. Cuadro de características de la ordenación.
 2. Documentación gráfica.
 - Ficha urbanística: Parcela «RB-1».
 1. Cuadro de características de la ordenación.
- Parcela «RB-1». Superficie de parcela: 2.027,37 m².
— Superficie ocupada en planta sobre rasante: 2.027,37 m².
— Edificabilidad urbanística sobre rasante: 5.715,04 m².

Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m ² (s)]		
		Dagoena finkatu ¹	Berria	Guztira
1. sotoa	Garajeak eta eranskinak	1.243,35	617,90	1.861,25
Beheko solairua	Merkataritza	1.442,18	--	1.442,18
Goiko solairuak (1 - 4)	Bizitegiak	--	4.272,86	4.272,86
Guztira	Sestrapean:	1.243,35	617,90	1.861,25
	Sestra ganean:	1.442,18	4.272,86	5.715,04

1. Sotoko eta beheko solairuetan dagoen eraikigarritasun hori, egungo eraikuntzari dagokiona, finkatuta gelditzen da bere egungo azalaretan, haiei beharreko funtzionaltasuna eta ahokatzea emateko egin beharko diren egokitzapenen kalterik gabe, sotoko solairura planteatutako sarbide berriak eta eraikiko diren goiko bizitegi solairuetara sartzeko atariak beheko solairuan ezartzeko beharra aintzat harturik, horrek beheko solairu hori erregularizatzea eskatzen baitu.

Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m ² (t)]		
		Existente consolidada ¹	Nueva	Total
Sótano 1º	Garaje y anejos	1.243,35	617,90	1.861,25
Planta baja	Comercial	1.442,18	--	1.442,18
Plantas altas (1ª a 4ª)	Residencial	--	4.272,86	4.272,86
Total	Bajo rasante:	1.243,35	617,90	1.861,25
	Sobre rasante:	1.442,18	4.272,86	5.715,04

1. La referida edificabilidad existente en las plantas de sótano y baja correspondiente a la actual edificación queda consolidada en sus actuales superficies, sin perjuicio de los necesarios reajustes al objeto de dar debida funcionalidad y encaje a las mismas, en atención a los nuevos accesos planteados a la planta de sótano y a la necesaria habilitación en la planta baja de los portales de acceso a las plantas residenciales superiores a construir, lo que requiere la regularización de dicha planta baja.

Etxebizitza kopuru orientagarria: 44 unitate [32 SLE + 6 EOBOE + 6 ETABOE].

Aparkaleku zuzkidura: 51 plaza (orientagarria).

Sustapen / babes erregimena: Librea / Publikoa.

Número orientativo de viviendas: 44 unidades [32 VPL + 6 VPORG + 6 VPORTA].

Dotación de aparcamientos: 51 plazas (orientativo).

Régimen de promoción / protección: Libre / Pública.

BIZITEGI ERAIKIGARRITASUNAREN BANAKETA
SUSTAPEN EDO/ETA BABES ERREGIMENAREN ARABERA

Sustapen / babes erregimena	Hirigintza eraikigarritasuna [m ² (s)]	Etxebizitza kop. (orientagarria)
Sustapen librekoak	2.968,44	32
Erregimen orokorreko babes ofizialekoak (soziala)	652,21	6
Erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialekoak	652,21	6
Guztira	4.272,86	44

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
SEGÚN RÉGIMEN DE PROMOCIÓN Y/O PROTECCIÓN

Régimen de promoción / protección	Edificabilidad urbanística [m ² (t)]	Nº de viviendas [orientativo]
Promoción libre	2.968,44	32
Protección oficial de régimen general (social)	652,21	6
Protección oficial de régimen tasado autonómico	652,21	6
Total	4.272,86	44

Plan Bereziaren Aldaketa honen bidez ez da zehazki antolatuko bizitegi erabilera 585,19 m²(s)ko hirigintza eraikigarritasuna (sustapen libreko etxebizitzak) «RB-1» lursailaren barnean, indarrean dagoen 2015eko Plan Nagusiak ahalbidetzen duena. Hala ere, hura geroago antolatzeke, antolamendu xeherako

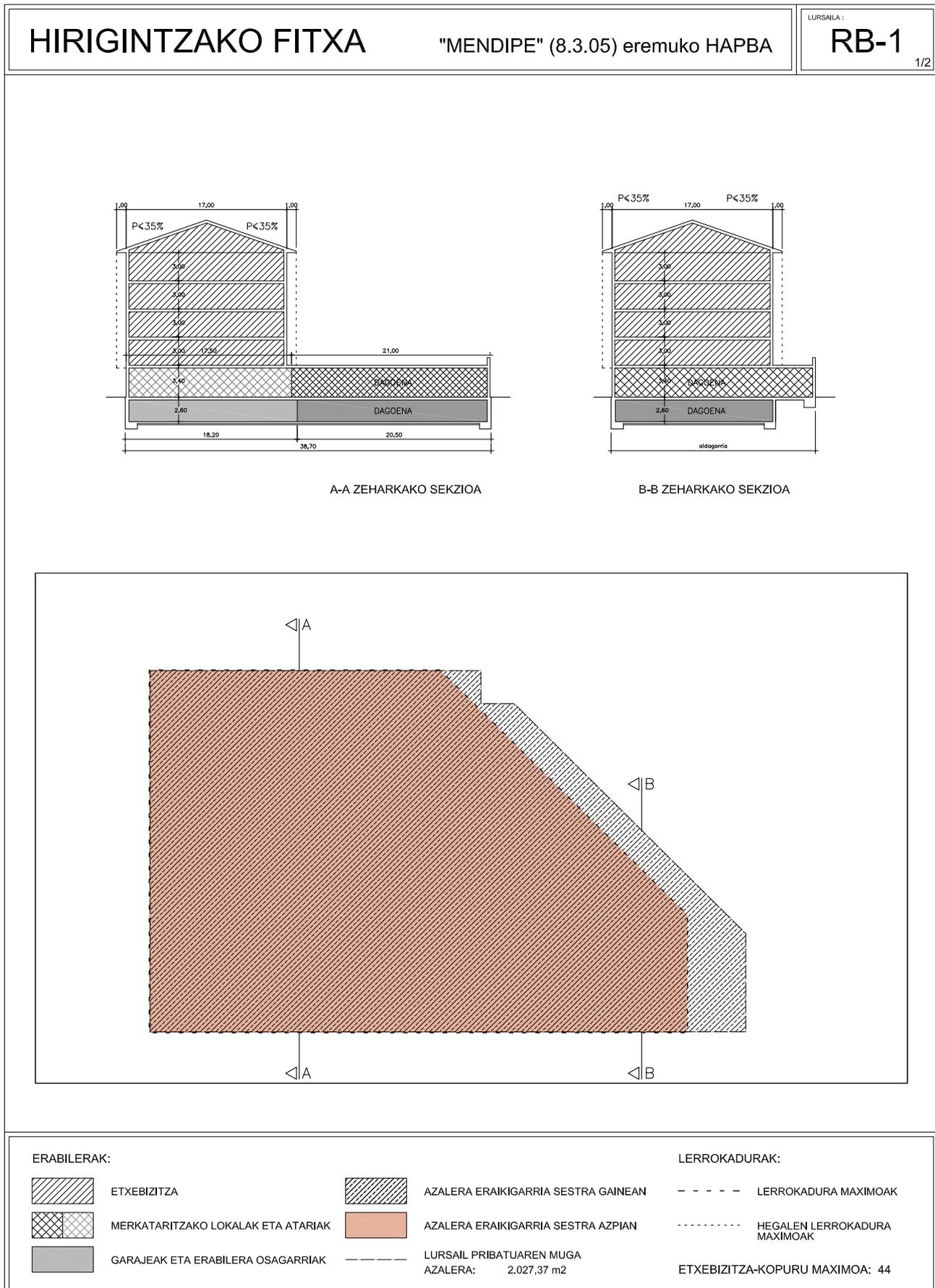
No se procede, mediante la presente Modificación de Plan Especial, a la concreta ordenación de una edificabilidad urbanística de 585,19 m²(t) de uso residencial (vivienda de promoción libre) dentro de la parcela «RB-1», posibilitada por el vigente Plan General de 2015. No obstante, su posterior ordenación

beste dokumentu bat prestatu eta tramitatu ahal izango da, soilik lursail horretarako prestatua.

podrá ser objeto de la elaboración y tramitación de un nuevo documento de ordenación pormenorizada, exclusivamente elaborado para esta parcela.

2. Dokumentazio grafikoa.

2. Documentación gráfica.



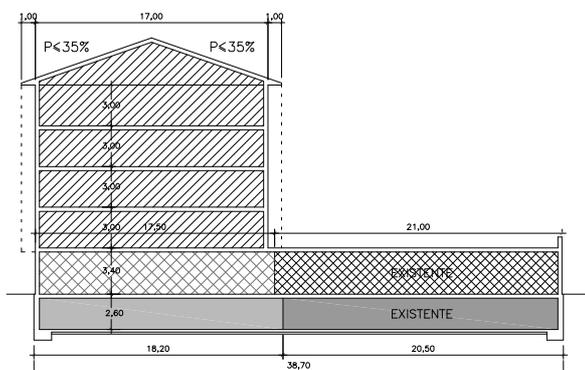
FICHA URBANISTICA

MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)

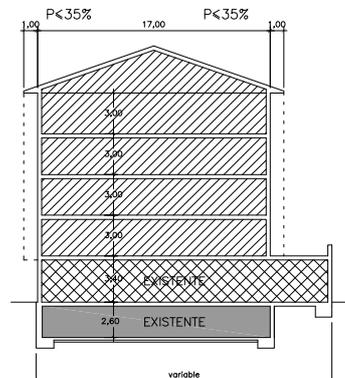
PARCELA:

RB-1

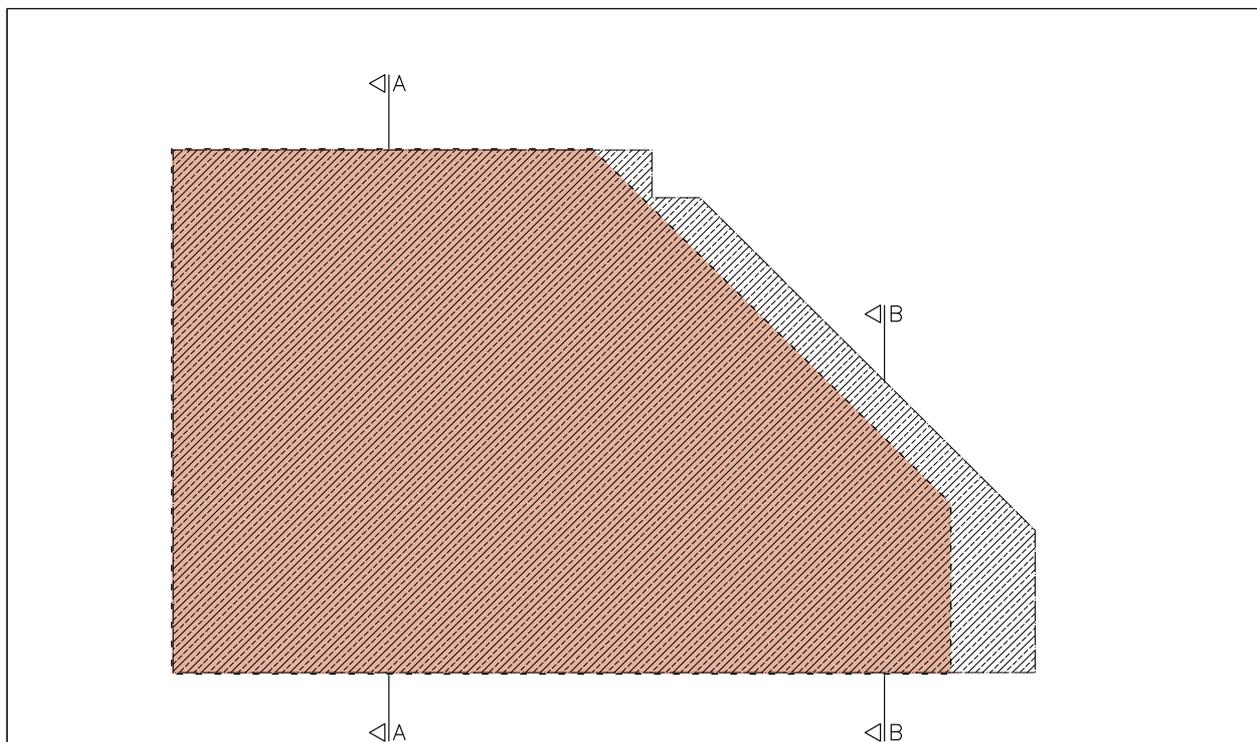
1/2



SECCION TRANSVERSAL A-A



SECCION TRANSVERSAL B-B



USOS:

-  VIVIENDA
-  LOCALES COMERCIALES Y PORTALES
-  GARAJE Y USOS AUXILIARES

-  SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE
 -  SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE
 -  LIMITE DE PARCELA PRIVADA
- SUPERFICIE: 2.027,37 m²

ALINEACIONES:

-  ALINEACIONES MAXIMAS
-  ALINEACIONES MAX. DE VUELOS

Nº MAX. DE VIVIENDAS: 44

FICHA URBANÍSTICA

MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)

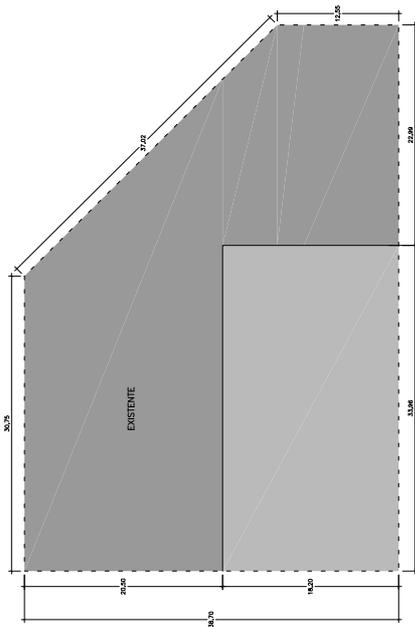
PARCELA: RB-1
2/2

SUPERFICIES MÁXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:

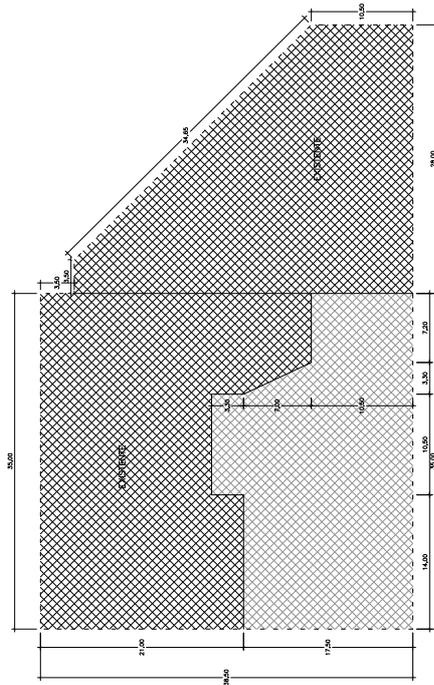
PLANTAS 1º, 2º, 3º y 4º
VIVIENDA: LIBRE: 2.711,16 m²
PÚBLICA: 1.191,36 m²
TOTAL: 3.902,52 m²

PLANTA BAJA
LOCALES: EXIST.: 1.442,18 m²
PROY.: 585,19 m²
TOTAL: 2.027,37 m²

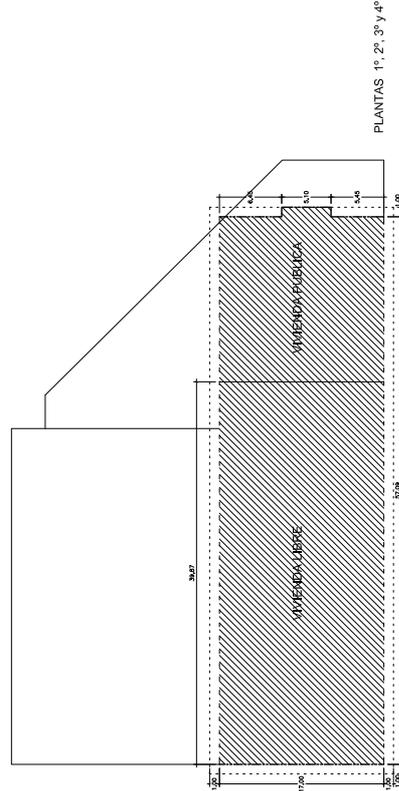
PLANTA SOTANO
GARAJE: EXIST.: 1.243,35 m²
PROY.: 617,90 m²
TOTAL: 1.861,25 m²



PLANTA SOTANO



PLANTA BAJA



PLANTAS 1º, 2º, 3º y 4º

ALINEACIONES:

- - - ALINEACIONES MÁXIMAS
- ALINEACIONES MÁXIMAS DE VUELOS

- USOS:
- VIVIENDA
 - LOCALES COMERCIALES Y PORTALES
 - GARAJE Y USOS AUXILIARES

Nº MÁX. DE VIVIENDAS: 44

- Hirigintza fitxa: «RB-2» Lursaila.
- 1. Antolamenduaren ezaugarrien koadroa.
«RB-2» Lursaila. Lursailaren azalera: 2.146,50 m².
– Sestra gainean okupaturiko azalera: 1.593,00 m².
– Sestra gainean erabilera publikoko zortasuna duen azalera: 274,50 m².
– Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean: 7.732,43 m².

- Ficha urbanística: Parcela «RB-2».
- 1. Cuadro de características de la ordenación.
Parcela «RB-2». Superficie de parcela: 2.146,50 m².
– Superficie ocupada en planta sobre rasante: 1.593,00 m².
– Superficie con servidumbre de uso público sobre rasante: 274,50 m².
– Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 7.732,43 m².

Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m ² (s)]		
		Sestrapean	Sestra gainean	Guztira
2. Sotoa	Garajeak eta eranskinak	2.047,50	--	2.047,50
1. sotoa	Garajeak eta eranskinak	2.047,50	--	2.047,50
Beheko solairua	Merkataritza	--	1.062,00	1.062,00
	Bizitegiak	--	531,00	531,00
Goiko solairuak (1 - 3)	Bizitegiak	--	5.136,32	5.136,32
Estalkipeko solairua	Bizitegiak	--	1.003,11	1.003,11
Guztira		4.095,00	7.732,43	11.827,43

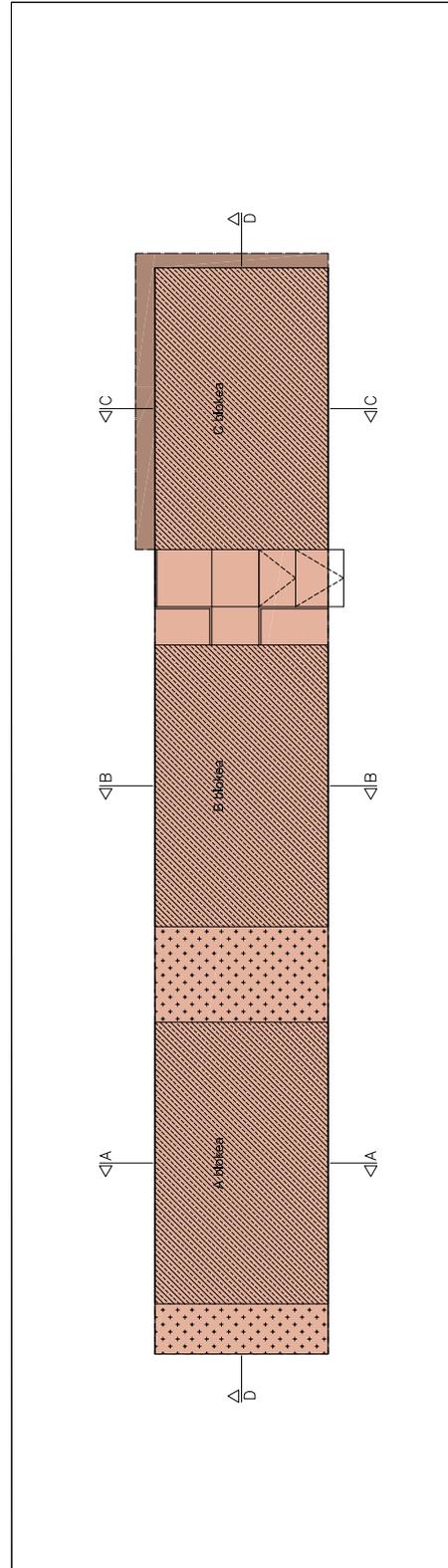
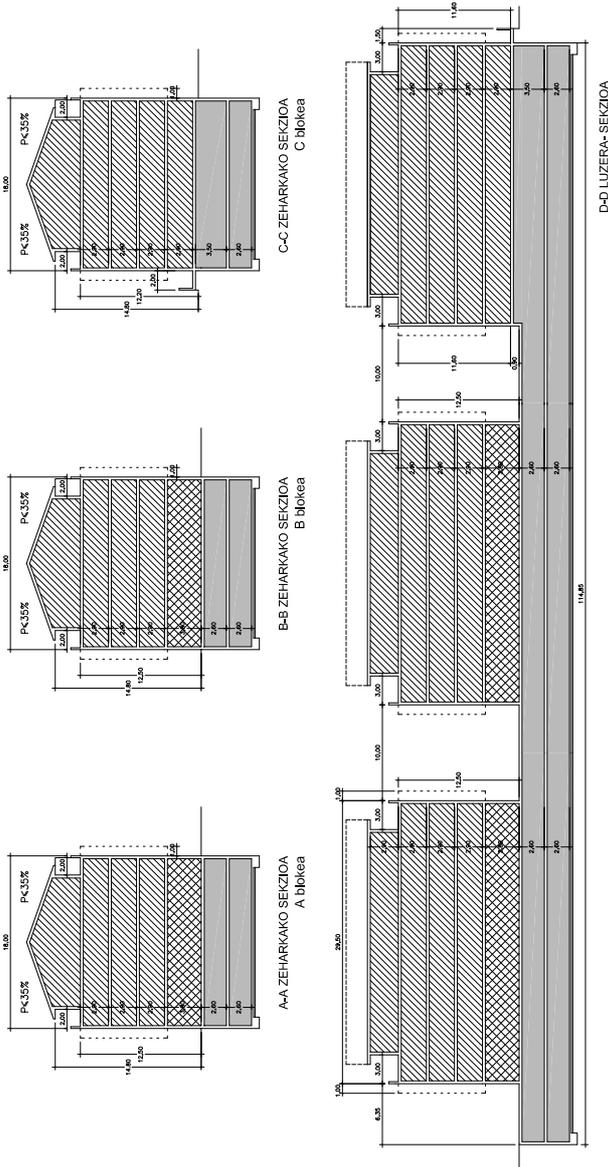
Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m ² (t)]		
		Bajo rasante	Sobre rasante	Total
Sótano 2º	Garaje y anejos	2.047,50	--	2.047,50
Sótano 1º	Garaje y anejos	2.047,50	--	2.047,50
Planta baja	Comercial	--	1.062,00	1.062,00
	Residencial	--	531,00	531,00
Plantas altas (1ª a 3ª)	Residencial	--	5.136,32	5.136,32
Planta bajo cubierta	Residencial	--	1.003,11	1.003,11
Total		4.095,00	7.732,43	11.827,43

- Etxebizitza kopuru orientagarria: 71 unitate.
- Aparkaleku zuzkidura: 123 plaza.
- Sustapen erregimena: Librea.
- 2. Dokumentazio grafikoa.

- Número orientativo de viviendas: 71 unidades.
- Dotación de aparcamientos: 123 plazas.
- Régimen de promoción: Libre.
- 2. Documentación gráfica.

HIRIGINTZAKO FITXA "MENDIPE" (8.3.05) eremuko HAPBA

LURERMAK: RB-2
1/2



ERABILERAK:

	ETXEBITZTA		AZALERAKO ERABILERA SESTRA GANBEAN
	MERKATARITZAKO LOKALAK ETA ATARIAK		AZALERAKO ERABILERA ZORTASUNA (274.50 m ²)
	GARAIEAK ETA ERABILERA OSAGARRIAK		AZALERAKO ERABILERA SESTRA AZPIAN
			AZALERA EZ ERANIKAGARRIA

LERROKADURAK:

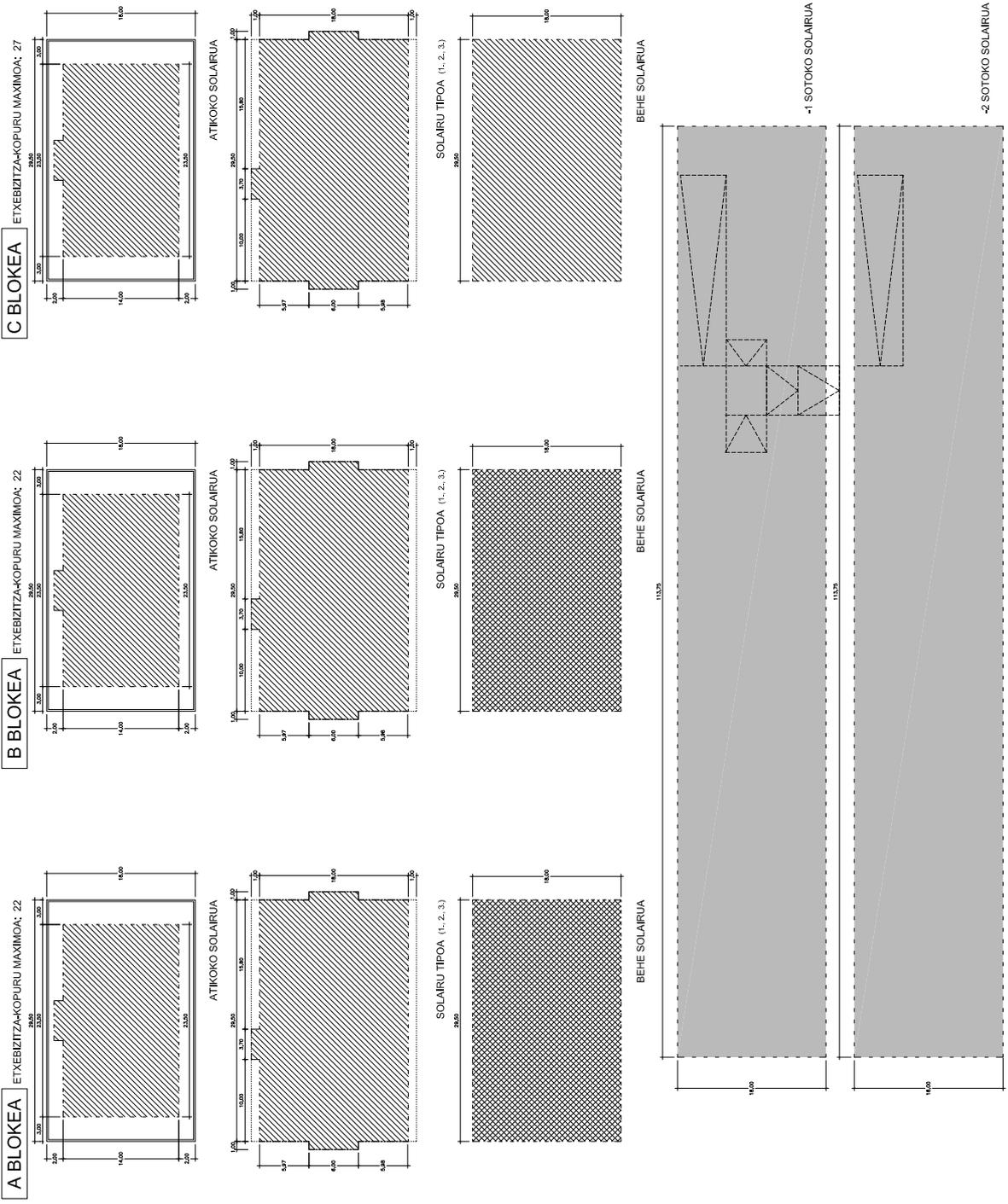
	MAHITAEZKO LERROKADURAK
	LERROKADURA MAXIMOAK
	HEGALEN LERROKADURA MAXIMOAK
	LURSAIL PRIBATUAREN MUGA
	AZALERA: 2.146,50 m ²

ETXEBITZTA-KOPURU MAXIMOAK: 71

HIRIGINTZAKO FITXA "MENDIPE" (8.3.05) eremuko HAPBA

URBULAKI: RB-2

A BLOKEA	
ATIKOKO SOLAIRUA	334,37 m ²
ETXEBIZITZA:	1640,15 m ²
SOLAIRU TIPOA (1., 2., 3.)	1640,15 m ²
ETXEBIZITZA:	531,00 m ²
BEHE SOLAIRUA	
LOKALAK:	531,00 m ²
B BLOKEA	
ATIKOKO SOLAIRUA	334,37 m ²
ETXEBIZITZA:	1640,15 m ²
SOLAIRU TIPOA (1., 2., 3.)	1640,15 m ²
ETXEBIZITZA:	531,00 m ²
BEHE SOLAIRUA	
LOKALAK:	531,00 m ²
C BLOKEA	
ATIKOKO SOLAIRUA	334,37 m ²
ETXEBIZITZA:	1640,15 m ²
SOLAIRU TIPOA (1., 2., 3.)	1640,15 m ²
ETXEBIZITZA:	531,00 m ²
BEHE SOLAIRUA	
LOKALAK:	531,00 m ²
SESTRA AZPIAN AZALERA MAXIMOAK:	
-1 SOTOKO SOLAIRUA	2.047,50 m ²
GARAIEA	
-2 SOTOKO SOLAIRUA	2.047,50 m ²
GARAIEA	



ERABILERAK:

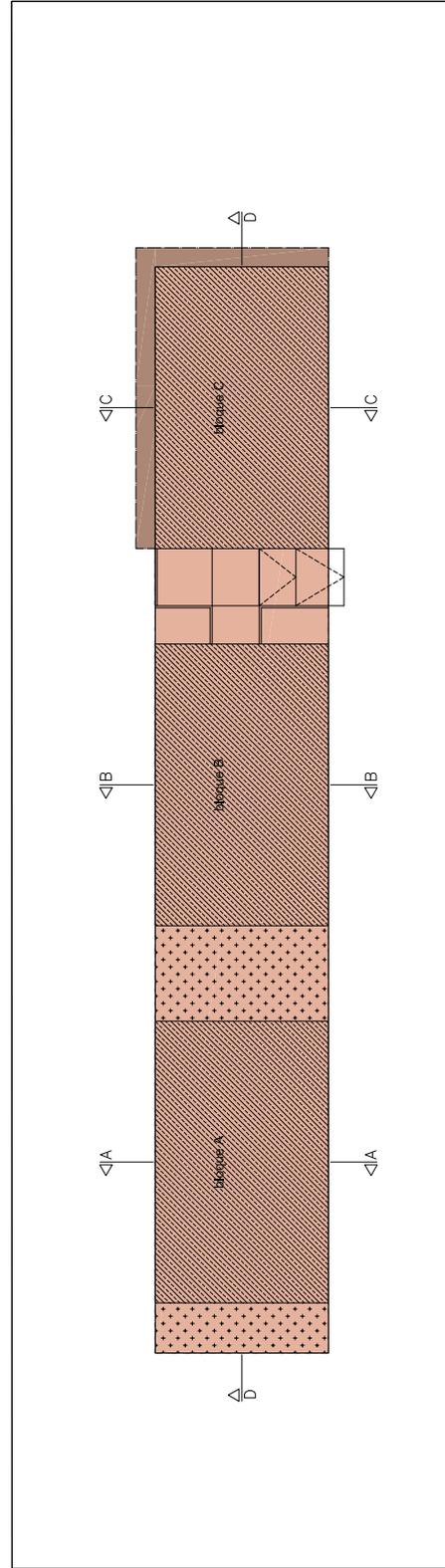
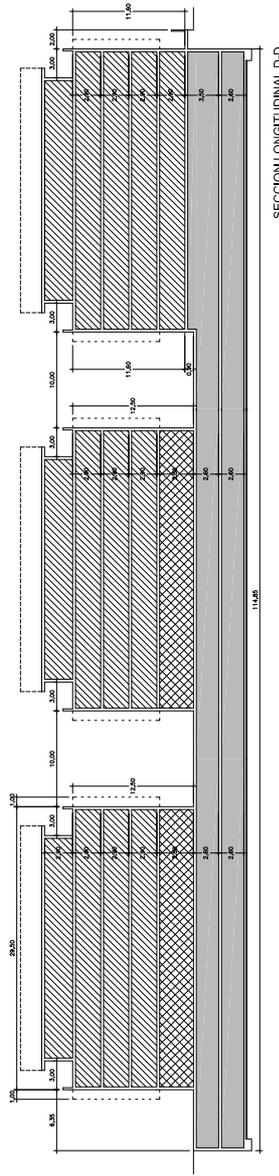
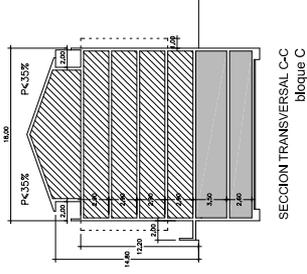
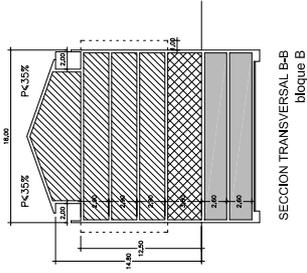
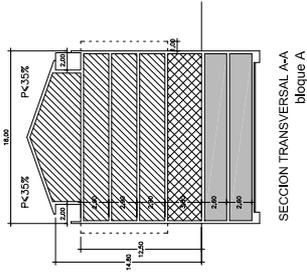
- ERABILERAK: [Hatched pattern]
- ETXEBIZITZA: [Diagonal lines pattern]
- MERKATIZAKO LOKALAK ETA ATARIAK: [Cross-hatched pattern]
- GARAIEAK ETA ERABILERA OSAGARRIAK: [Solid grey pattern]
- LERROKADURAK: [Dashed line]
- NAHTAZKO LERROKADURAK: [Dotted line]
- LERROKADURA MAXIMOAK: [Dash-dot line]
- HEGALEN LERROKADURA MAXIMOAK: [Dotted line]

ETXEBIZITZA-KOPURU MAXIMOAK: 71

FICHA URBANÍSTICA

MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA: RB-2



- USOS:
- VIVIENDA
 - LOCALES COMERCIALES Y PORTALES
 - GARAJE Y USOS AUXILIARES
 - SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE
 - SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE
 - SUPERFICIE NO EDIFICABLE
 - SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (274,50 m2)

- ALINEACIONES:
- ALINEACIONES OBLIGATORIAS
 - ALINEACIONES MAXIMAS
 - ALINEACIONES MAX. DE VIELOS
 - LIMITE DE PARCELA PRIVADA
 - SUPERFICIE: 2.146,50 m2

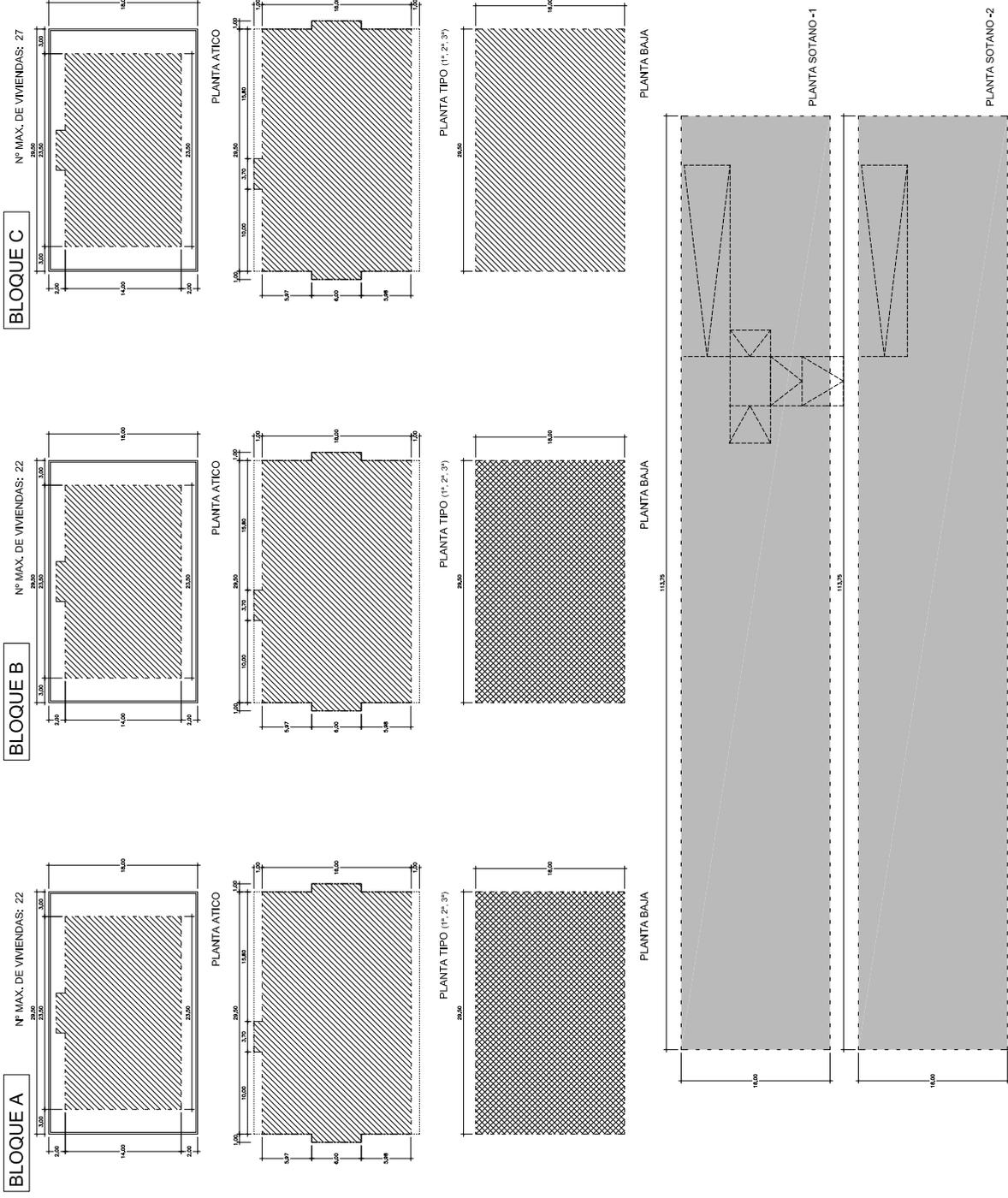
Nº MAX. DE VIVIENDAS: 71

FICHA URBANÍSTICA

MPEOU "MENDIPE" (8.3.05)

PROYECTO: **RB-2**
2/2

BLOQUE A		SUPERFICIES MÁXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:	
PLANTA ATICO	VIVIENDA:	334,37 m ²	
PLANTAS TIPO (1 ^ª , 2 ^ª , 3 ^ª)	VIVIENDA:	1640,15 m ²	
PLANTA BAJA	LOCALES:	531,00 m ²	
BLOQUE B			
PLANTA ATICO	VIVIENDA:	334,37 m ²	
PLANTAS TIPO (1 ^ª , 2 ^ª , 3 ^ª)	VIVIENDA:	1640,15 m ²	
PLANTA BAJA	LOCALES:	531,00 m ²	
BLOQUE C			
PLANTA ATICO	VIVIENDA:	334,37 m ²	
PLANTAS TIPO (1 ^ª , 2 ^ª , 3 ^ª)	VIVIENDA:	1640,15 m ²	
PLANTA BAJA	VIVIENDA:	531,00 m ²	
		SUPERFICIES MÁXIMAS BAJO RASANTE:	
PLANTA SOTANO -1	GARAJE	2.047,50 m ²	
PLANTA SOTANO -2	GARAJE	2.047,50 m ²	



USOS:	VIVIENDA	LOCALES COMERCIALES Y PORTALES	GARAJE Y USOS AUXILIARES	ALINEACIONES:	ALINEACIONES OBLIGATORIAS	Nº MAX. DE VIVIENDAS: 71
	VIVIENDA	LOCALES COMERCIALES Y PORTALES	GARAJE Y USOS AUXILIARES		ALINEACIONES MÁXIMAS	
	VIVIENDA	LOCALES COMERCIALES Y PORTALES	GARAJE Y USOS AUXILIARES		ALINEACIONES MÁXIMAS DE VUELOS	

- Hirigintza fitxa: «RB-3» Lursaila.
- 1. Antolamenduaren ezaugarrien koadroa.
«RB-3» Lursaila. Lursailaren azalera: 630,00 m².
– Sestra gaineko solairuan okupaturiko azalera: 531,00 m².
– Gehieneko hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean: 3.154,34 m².

- Ficha urbanística: Parcela «RB-3».
- 1. Cuadro de características de la ordenación.
Parcela «RB-3». Superficie de parcela: 630,00 m².
– Superficie ocupada en planta sobre rasante: 531,00 m².
– Edificabilidad urbanística máxima sobre rasante: 3.154,34 m².

Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m ² (s)]		
		Sestrapean	Sestra gainean	Guztira
2. sotoa	Garajeak eta eranskinak	531,00	--	531,00
1. sotoa	Garajeak eta eranskinak	531,00	--	531,00
Beheko solairua	Bizitegiak	--	531,00	531,00
Goiko solairuak (1 - 4)	Bizitegiak	--	2.288,97	2.186,87
Estalkipeko solairua	Bizitegiak	--	334,37	334,37
Guztira		1.062,00	3.154,34	4.216,34

Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m ² (t)]		
		Bajo rasante	Sobre rasante	Total
Sótano 2º	Garaje y anejos	531,00	--	531,00
Sótano 1º	Garaje y anejos	531,00	--	531,00
Planta baja	Residencial	--	531,00	531,00
Plantas altas (1ª a 4ª)	Residencial	--	2.288,97	2.186,87
Planta bajo cubierta	Residencial	--	334,37	334,37
Total		1.062,00	3.154,34	4.216,34

- Etxebizitza kopuru orientagarria: 32 unitate.
Aparkaleku zuzkidura: 32 plaza.
Sustapen erregimena: Babes ofiziala (soziala).
2. Dokumentazio grafikoa.

- Número orientativo de viviendas: 32 unidades.
Dotación de aparcamientos: 32 plazas.
Régimen de promoción: Protección oficial (social).
2. Documentación gráfica.

HIRIGINTZAKO FITXA

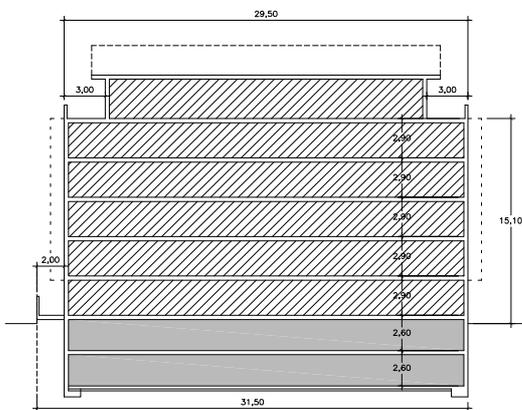
"MENDIPE" (8.3.05) eremuko HAPBA

LURSAILA:

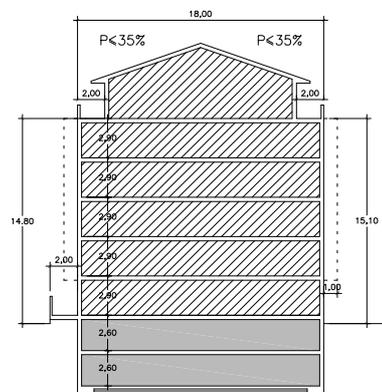
RB-3

1/2

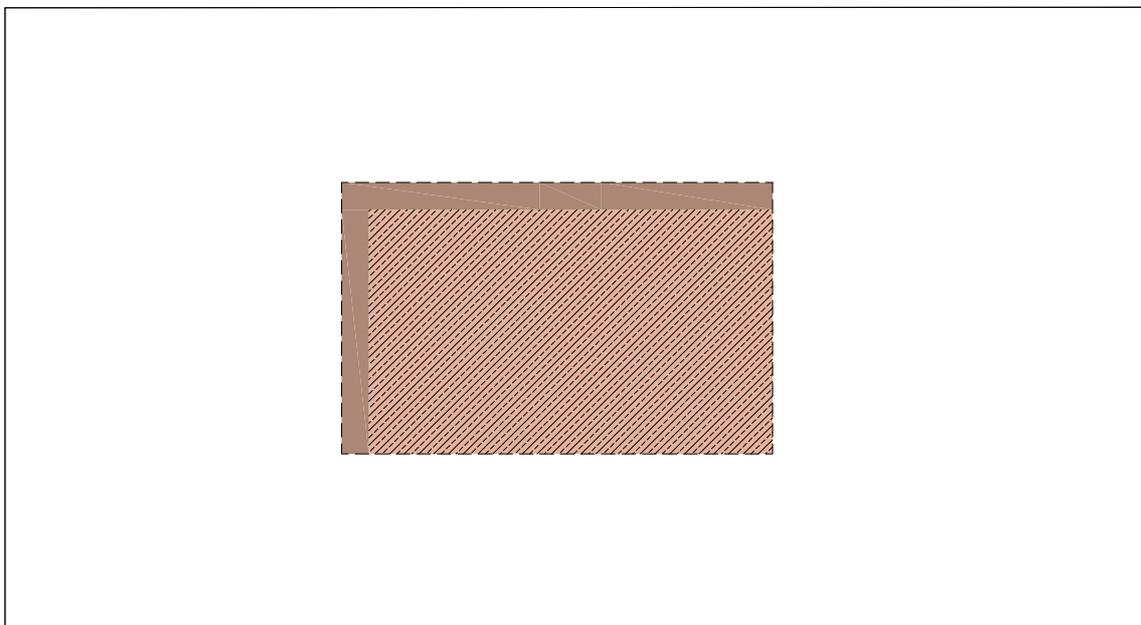
----- HEGALEN LERROKADURA MAXIMOAK



LUZERA- SEKZIOA



ZEHARKAKO SEKZIOA



ERABILERA:



ETXEBIZITZA



GARAJEAK ETA ERABILERA OSAGARRIAK



AZALERA ERAIKIGARRIA SESTRA GAINEAN



AZALERA ERAIKIGARRIA SESTRA AZPIAN



AZALERA EZ ERAIKIGARRIA

LERROKADURAK:

----- LERROKADURA MAXIMOAK

----- HEGALEN LERROKADURA MAXIMOAK

----- LURSAIL PRIBATUAREN MUGA

AZALERA: 630,00 m²

ETXEBIZITZA-KOPURU MAXIMOAK: 32

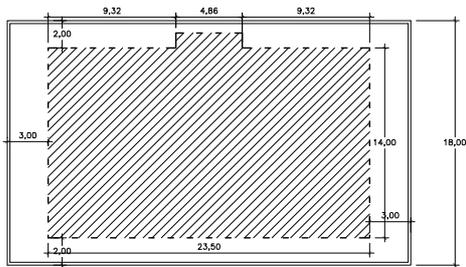
HIRIGINTZAKO FITXA

"MENDIPE" (8.3.05) eremuko HAPBA

LURSAILA:

RB-3

2/2



ATIKOKO SOLAIRUA

HEGAL IREKIRIK GABEKO AZALERA MAXIMOAK

ATIKOKO SOLAIRUA

ETXEBIZITZA: 334,37 m²

SOLAIRU TIPOA (1., 2., 3., 4.)

ETXEBIZITZA: 2186,87 m²

BEHE SOLAIRUA

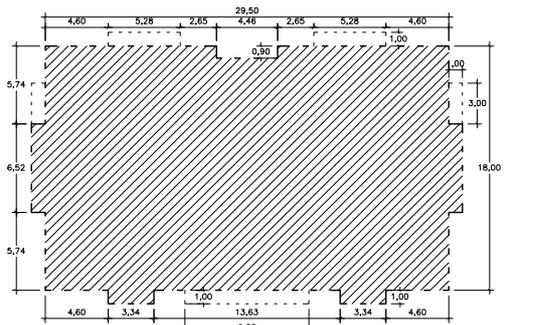
ETXEBIZITZA: 531,00 m²

1. SOTOKO SOLAIRUA

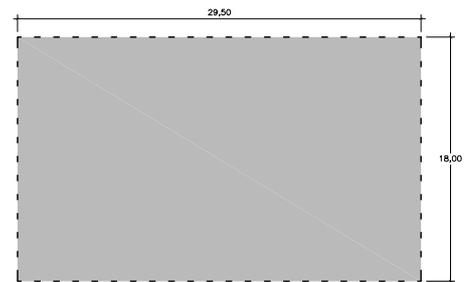
GARAJEA 531,00 m²

2. SOTOKO SOLAIRUA

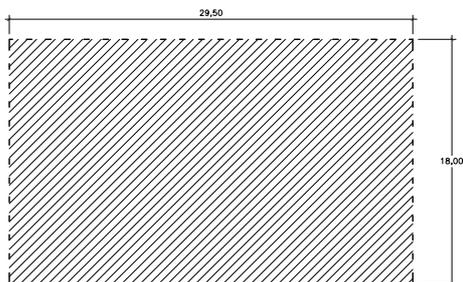
GARAJEA 531,00 m²



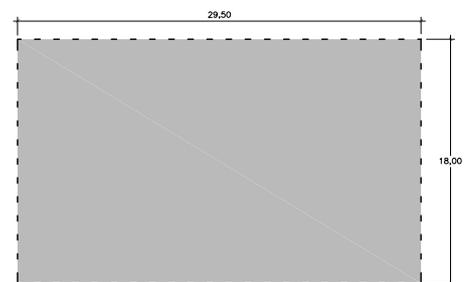
SOLAIRU TIPOA (1., 2., 3., 4.)



1. SOTOKO SOLAIRUA



BEHE SOLAIRUA



2. SOTOKO SOLAIRUA

ERABILERAK:



ETXEBIZITZA



GARAJEAK ETA ERABILERA OSAGARRIAK

LERROKADURAK:

--- LERROKADURA MAXIMOAK

..... HEGALEN LERROKADURA MAXIMOAK

ETXEBIZITZA-KOPURU MAXIMOA: 32

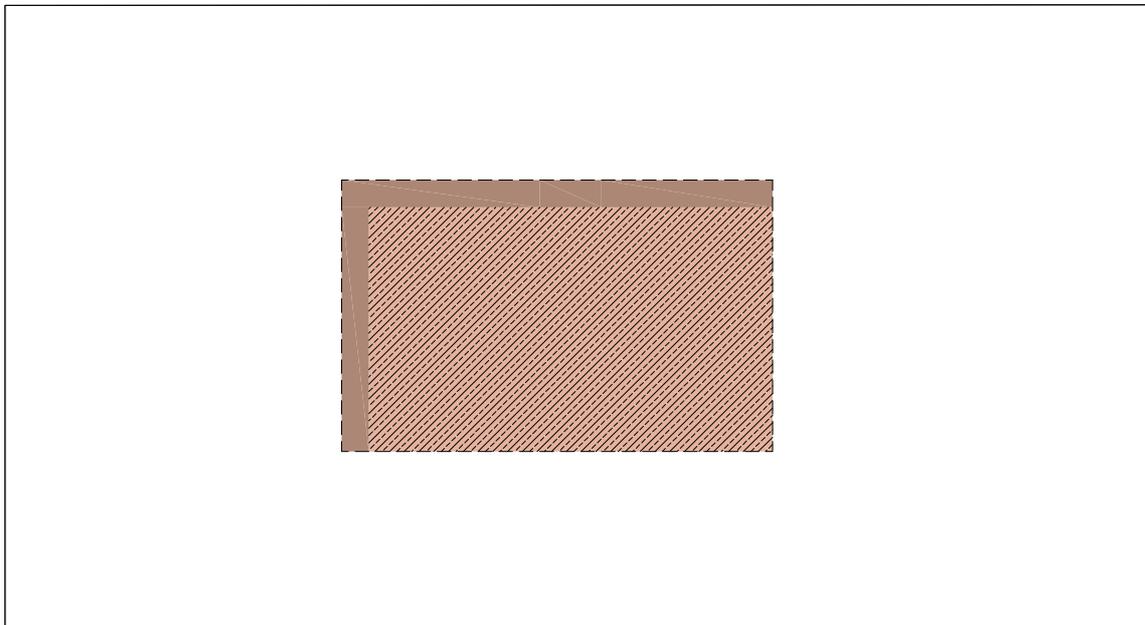
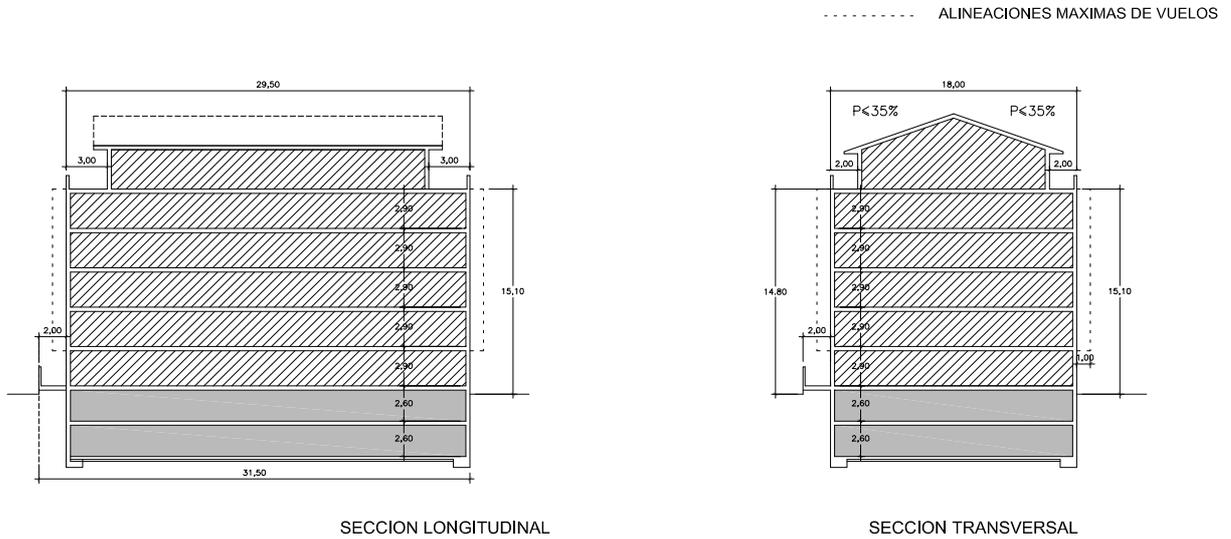
FICHA URBANISTICA

PERI "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA:

RB-3

1/2



USOS:



VIVIENDA

GARAJE Y USOS AUXILIARES



SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE

SUPERFICIE EDIFICABLE BAJO RASANTE



SUPERFICIE NO EDIFICABLE

ALINEACIONES:

----- ALINEACIONES MAXIMAS
 ALINEACIONES MAXIMAS DE VUELOS
 - - - - - LIMITE DE PARCELA PRIVADA
 SUPERFICIE: 630,00 m2

Nº MAX. DE VIVIENDAS: 32

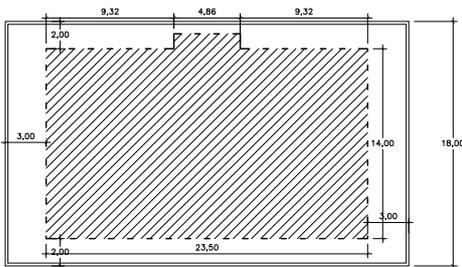
FICHA URBANISTICA

PERI "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA:

RB-3

2/2



PLANTA ATICO

SUPERFICIES MAXIMAS SIN VUELOS ABIERTOS:

PLANTA ATICO

VIVIENDA: 334,37 m²

PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª)

VIVIENDA: 2186,87 m²

PLANTA BAJA

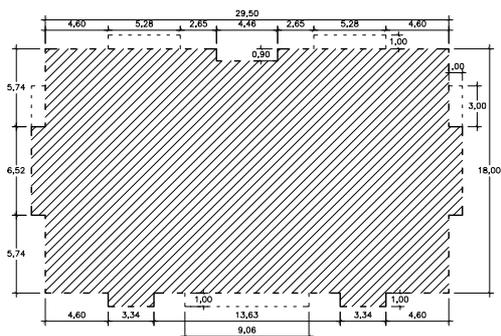
VIVIENDA: 531,00 m²

PLANTA SOTANO 1

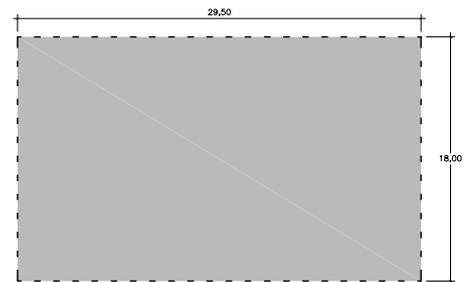
GARAJE 531,00 m²

PLANTA SOTANO 2

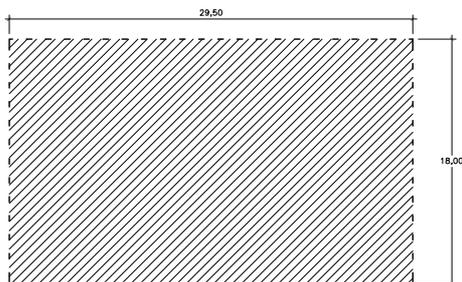
GARAJE 531,00 m²



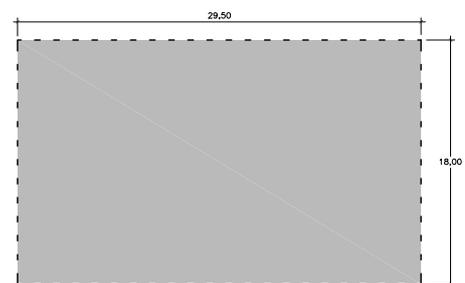
PLANTA TIPO (1ª, 2ª, 3ª, 4ª)



PLANTA SOTANO 1



PLANTA BAJA



PLANTA SOTANO 2

USOS:



VIVIENDA

GARAJE Y USOS AUXILIARES

ALINEACIONES:

--- ALINEACIONES MAXIMAS

..... ALINEACIONES MAXIMAS DE VUELOS

Nº MAX. DE VIVIENDAS: 32

VIII. TITULUA

HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILERAKO (GASOLINDEGIA)
ARAU PARTIKULARRAK

42. artikulua. *Lursailaren azalera.*

Gasolindegia erabilerarako «TG» hirugarren sektoreko lursailaren azalera 5.671,15 m²-koa da.

43. artikulua. *Kalifikazio Xehearen erregimena.*

Hirugarren Sektoreko gasolindegia erabilerarako lursaila (TG).

44. artikulua. *Eraikitze baldintzak.*

A. Hirigintza eraikigarritasuna.

Lursail horretan sestra gainean antolatutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna 500,00 m²(s) dira.

Garatzeko Hirigintza Arau hauetan zehaztutako hirigintza eraikigarritasuna soilik garatuko da, eta hartutako soluzio bolu-metrikoaren bidez egokituko da baldintza horren betetzea, zehaztutako eraikuntza baldintzen barnean.

B. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

– Baldintza orokorrak: indarrean dagoen Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan «Hirugarren Sektorea Gasolindegia (TG)» duten eremuetarako zehaztutako eraikuntzarako baldintza orokorrak aplikatuko dira; eta baita Dokumentu honetan zehazten direnak ere, Arau Partikular hauen Hirigintza Fitxetan dagoen dokumentazio grafikoa jasotako zehaztapen partikularretatik abiatuta betiere.

Lursailerako «II.3 Antolamenduaren zehaztapen geometrikoa» planoan eta Garatzeko Hirigintza Arau hauen barnean dagoen Hirigintza Fitxaren dokumentazio grafikoa jasotako zehaztapen grafikoek definitutako inguru bolu-metrikoaren barnean egongo da eraikuntza.

Aipaturiko inguru horren barnean adierazitako hirigintza eraikigarritasun hori soilik garatu ahal izango da. Baldintza horren betetzea, harturiko beheko solairu eta goiko solairuen lerrokaduren soluzioaren bidez egokituko da.

– Eraikuntzaren gehieneko profila:

Beheko solairua eta goiko solairua.

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7,00 m.

– Lerrokadurak: Hirigintza Fitxan araututakoak.

– Hegalak: gasolina hornigailuak eta elementuak estaltzeko markesina bat diseinatu eta gauzatu ahal izango da, eguraldi txarra dagoenean erabiltzaileak babesteko.

Markesina hori ez da hirigintza eraikigarritasun gisa hartuko eraikigarritasun hori zenbatzeko ondorioetarako.

45. artikulua. *Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Legea betetzeari buruzko baldintzak.*

Antolatutako «TG» lursaillean gasolindegia zerbitzugunea zegoen aurretik eta hura antolatutako lursail beraren barnean berrantolatzea proiektatzen da. Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten lurzoruen Inbentarioaren barnean dago (200045-00133) egungo zerbitzugunea dagoen lurzorua. Horrenbestez, behar bezala bete behar da Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legeak xedaturikoa.

Hala ere, egin nahi den berrantolatze jarduera antolatutako lursail beraren barnean egin nahi denez, 500 m³ baino bolumen txikiagoa duten lurraz induskatzeko lanetarako eskatutako baldintza teknikoak eta legalak beteko balira, agian ez litzateke beharrezkoa izango Lurzorua Kalitatearen Adierazpena egitea, aski izango bailitzateke alde aurretik jakinarazteko baldin-

TÍTULO VIII

NORMAS PARTICULARES PARA LA PARCELA TERCIARIA
(GASOLINERA)

Artículo 42. *Superficie de la parcela.*

La superficie de la parcela terciaria «TG» destinada al uso de gasolinera es 5.671,15 m².

Artículo 43. *Régimen de Calificación Pormenorizada.*

Parcela de Uso Terciario de gasolinera (TG).

Artículo 44. *Condiciones de Edificación.*

A. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística máxima ordenada sobre rasante para dicha parcela es de 500,00 m²(t).

Se desarrollará exclusivamente la edificabilidad urbanística señalada en las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas.

B. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

– Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las zonas «Terciario Gasolinera (TG)» en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la Ficha Urbanística de las presentes Normas Particulares.

La edificación deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas para la parcela en el plano «II.3. Definición geométrica de la ordenación» y en la documentación gráfica de la Ficha Urbanística que forma parte de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse, exclusivamente, la edificabilidad urbanística expresada. El cumplimiento de esta condición, se ajustará por medio de la solución de alineaciones en plantas, baja y alta, adoptada.

– Perfil máximo de la edificación:

Planta baja y una planta alta.

Altura máxima de la edificación: 7,00 m.

– Alineaciones: Las reguladas en la Ficha Urbanística.

– Vuelos: Se autorizará el diseño y la ejecución de una marquesina que cubra los elementos y surtidores de abastecimiento de combustible, al objeto de proteger a los usuarios de las inclemencias del tiempo.

Dicha marquesina no tendrá la consideración de edificabilidad urbanística, a los efectos de su cómputo.

Artículo 45. *Condiciones respecto del cumplimiento de la Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.*

En la parcela «TG» ordenada preexiste una estación de servicio de gasolinera cuya reordenación se proyecta dentro de la propia parcela ordenada. El suelo que contiene la actual estación de servicio se encuentra incluido en el Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (200045-00133). En consecuencia se ha de dar debido cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

No obstante, dado que la intervención de reordenación que se pretende se realiza dentro de la misma parcela ordenada, en el caso de que se cumplieren los requisitos técnicos y legales exigidos para los trabajos de excavación de tierras con un volumen inferior a 500 m³, pudiera resultar innecesaria la Declaración de Calidad de Suelo, por ser suficiente cumplimentar la co-

tza betetzea, eta eskatutako informazioa aurkeztea, Eusko Jaurlaritzako ingurumen organoaren aurrean, aipaturiko 4/2015 Lege horren 38. Artikuluaen «Salbuespen kasuen berri ematea» xedaturikoaren arabera.

Jarduera ezartzeko edo zabaltzeko beharrek lizentziak edo baimenak eman aurretik egin behar da jakinarazpen hori.

46. artikulua. Erabilera baldintzak.

A. Baldintza orokorrak.

Indarrean dagoen Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan «Hirugarren Sektorea Gasolindegia (TG)» duten eremuetarako zehaztutako eraikuntzen erabilera eta jabari baldintza orokorrak aplikatuko dira; eta baita Dokumentu honetan zehazten direnak ere, Arau Partikular hauen dokumentazio grafikoan jasotako zehaztapen partikularretatik abiatuta beti ere.

B. Karga eta deskargarako eremuak.

Gasolindegi jarduerak, berari loturiko lursailaren barnean, titularitate pribatuko eraiki gabeko aldameneko esparruen barnean, kargarako eta erregai deposituak betetzeko eremu bat izango du, eta erregaia dakarten kamioiak bide publikoan maniobrarik egin gabe sartu eta ateratzeko aukera ziurtatuko da eremu orretan.

Ondorio horietarako, esparruan antolatutako bizitegi erabileretatik lursaillean tarte handienara dauden eremuetan kokatuko dira erregai tankeak, eta aldameneko bide sisteman izango diren ibilgailuen trafikoak behar bezala bidera daitezten beharrek ikus eremuak ziurtatuko ditu betiere.

C. Aparkaleku zuzkidura.

Orientagarri gisa, guztira 15 aparkaleku plaza antolatuko dira azalera lursailaren barnean; indarrean dagoen plangintza orokorraren hirigintza araudiaren 3.6.2.3. artikulua araturiko 1,0 plz/100 m²-ko(s) gutxieneko aparkaleku edo garaje zuzkidura baino handiagoa, hain zuzen ere. Nolanahi ere, arestian aipaturiko gutxieneko hornidura hori bete behako du idatzi beharrek berrantolatze edo/eta berreraikitze proiektuak.

D. Espazio libre pribatua.

0,5 metro zabaleko espazio libre pribatu zerrenda definitu da, Hegoaldeko mugan zehar, lursail honen eta bizitegi lursailen, zuzkidurako kirol lursailaren eta biribilguneko eta GI-636 errepideko galtzadaren artean antolatutako oinezkoentzako espazio libreekiko mugan.

Hirigintza Fitxa honen barnean dagoen dokumentazio grafikoan mugatua dago.

47. artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.

«TG» lursailak gutxieneko lursailaren eta lursail zatiezinen arazo izango du hirigintza ondorioetarako.

48. artikulua. Berrantolatze proiektua egiteko baldintzak eta hura egikaritzea.

Berrantolatze edo/eta berreraikitze oinarriko proiektu bakarra egingo da «TG» lursailen aurreikusitako zerbitzuei eta ostalaritza erabilerarekin loturiko eraikuntza guztiak berrantolatze edo/eta ordezkatze, eta udal lizentzia ere bakarra izango da.

Berrantolatze edo/eta berreraikitze lizentzia eskaerak, kasu guztietan, lursailaren barnean geldituko den Egikaritze Unitatearen esparruko Urbanizatzeko Jarduera Programa eta dagozkion Urbanizazio eta Birpartzelazio proiektuak onartu ondoren egingo dira. Hala ere, lursailerako finkatutako sestraraino lurra induskatzeko eta egokitzeko obrak urbanizazio orokorraren obren aldi berean egin ahal izango dira, eta «zero kotarainoko lizentzia» deiturikoa eskatu ahal izango da horretarako.

municación previa, acompañada de la información requerida, ante el órgano ambiental del Gobierno Vasco, conforme a lo dispuesto en el artículo 38 «Comunicación de supuestos de exención» de la referida Ley 4/2015.

Dicha comunicación ha de efectuarse con anterioridad al otorgamiento de las licencias o autorizaciones sustantivas que habiliten para la instalación o ampliación de la actividad.

Artículo 46. Condiciones de uso.

A. Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las zonas «Terciario de Gasolineras (TG)» en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de las presentes Normas Particulares.

B. Espacios de carga y descarga.

La actividad de gasolinera dispondrá en el interior de la parcela adscrita a la misma, dentro de los espacios no edificados anejos, de titularidad privada, de una zona de carga y repostaje, con acceso que permita la entrada y salida de camiones de combustible sin maniobras en la vía pública.

A estos efectos, la ubicación de los tanques de combustible se realizará en las zonas de la parcela que presenten mayores distancias de separación respecto de los usos residenciales ordenados en el ámbito, y con la suficientes garantías de visibilidad para el normal funcionamiento de los tráfico rodados a desarrollar en el sistema viario colindante.

C. Dotación de aparcamientos.

Se ordenan, de forma orientativa, un total de 15 plazas de aparcamiento en superficie dentro de la parcela; superior a la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1,0 plz/100 m²(t) regulada en el artículo 3.6.2.3. de las Normas Urbanísticas del vigente planeamiento general. En todo caso el proyecto de reordenación y/o reedificación a redactar deberá cumplimentar la referida dotación mínima.

D. Espacio libre privado.

Se define una franja de 0,5 metros de ancho de espacio libre privado, dispuesta a lo largo del lindero Sur, en la colindancia con los espacios libres peatonales ordenados entre esta parcela y las parcelas residenciales, la parcela dotacional deportiva y la calzada de la rotonda y de la carretera GI-636.

Queda delimitada en la documentación gráfica que forma parte de la presente Ficha Urbanística.

Artículo 47. Condiciones de Parcelación.

La parcela «TG» tiene la condición de parcela mínima e invisible a efectos urbanísticos.

Artículo 48. Condiciones de elaboración del proyecto de reordenación y ejecución del mismo.

Será objeto de un único proyecto básico de reordenación y/o reedificación, la reordenación y sustitución de la totalidad de las edificaciones vinculadas al uso de estación de servicio y hostelería previsto en la parcela «TG», y de una licencia municipal, también única.

La solicitud de licencia de reordenación y reedificación se deberá formular, en todo caso, una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora y los correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación del ámbito de la Unidad de Ejecución en que quede incluida la parcela. No obstante, las obras de excavación y acondicionamiento del terreno hasta la rasante fijada para la parcela podrán simultanearse con las obras de urbanización general, para lo que se podrá solicitar la denominada «licencia hasta cota cero».

Lehen aldiz erabiltzeko lizentzia lortu ahal izateko, Proiektu honen «3. Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Jarraibideen azterketa» Dokumentuan zehaztutako urbanizazio obrak egin beharko dira aurretik.

Nolanahi ere, aldameneko bide sistema eta biribilgunea behin betiko eta erabat urbanizatu beharko dira.

49. artikulua. Jabetza erregimena. Zortasunak.

Jabari eta erabilera pribatuko erregimena du antolatutako «TG» lursailak, eta ez dago erregimen hori mugatuko duen zortasunik.

50. artikulua. Hirigintza Fitxa.

Berariak prestaturiko Hirigintza Fitxei erantzungo die antolaturiko lursailak.

Honako dokumentazio honek osatzen du Hirigintza Fitxa hori:

1. Antolamenduaren ezaugarrien koadroa.

2. Dokumentazio grafikoa.

• Hirigintza fitxa: «TG» Lursaila.

1. Antolamenduaren ezaugarrien koadroa.

«TG» Lursaila. Lursailaren azalera: 5.671,15 m².

– Sestra gaineko solairuan okupaturiko gehieneko azalera: 500,00 m².

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento «3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» del presente Proyecto.

En todo caso, deberá atender a la definitiva y completa urbanización del sistema viario y glorieta colindantes.

Artículo 49. Régimen de propiedad. Servidumbres.

La parcela ordenada «TG» se adscribe al régimen de dominio y uso privado, sin que se constituyan servidumbres que limiten ese régimen.

Artículo 50. Ficha Urbanística.

La parcela ordenada responderá a la Ficha Urbanística elaborada expresamente.

Esta Ficha Urbanística está compuesta por la siguiente documentación:

1. Cuadro de características de la ordenación.

2. Documentación gráfica.

• Ficha urbanística: Parcela «TG».

1. Cuadro de características de la ordenación.

Parcela «TG». Superficie de parcela: 5.671,15 m².

– Superficie máxima ocupada en planta sobre rasante: 500,00 m².

Solairua	Erabilera	Hirigintza eraikigarritasuna [m ² (s)]		
		Dagoena	Berria	Guztira
Beheko solairua	Hirugarren sektorea (Gasolindegia)	210,00	290,00	500,00
Lehen solairua		--		
Guztira		210,00	290,00	500,00

Planta	Uso	Edificabilidad urbanística [m ² (t)]		
		Existente	Nueva	Total
Planta baja	Terciario (Gasolinera)	210,00	290,00	500,00
Planta primera		--		
Total		210,00	290,00	500,00

Aparkaleku zuzkidura: 15 plaza azalera, orientagarri gisa.

Nolanahi ere, 1 plz/100 m²(s)-ko gutxieneko zuzkidura betekoa da.

2. Dokumentazio grafikoa.

Dotación de aparcamientos: 15 plazas en superficie, con carácter orientativo.

En todo caso, se deberá cumplir la dotación mínima de 1 plaza/100 m²(t).

2. Documentación gráfica.

HIRIGINTZAKO FITXA

"MENDIPE" (8.3.05) eremuko HAPBA

LURSAILA:

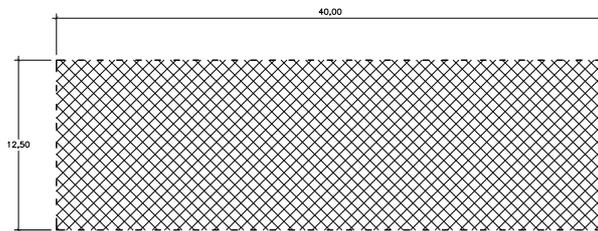
TG

AZALERA MAXIMOAK

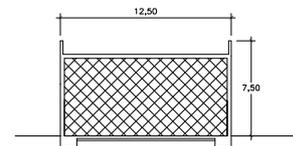
BEHE SOLAIRUA

TERTZIARIO: 500,00 m²

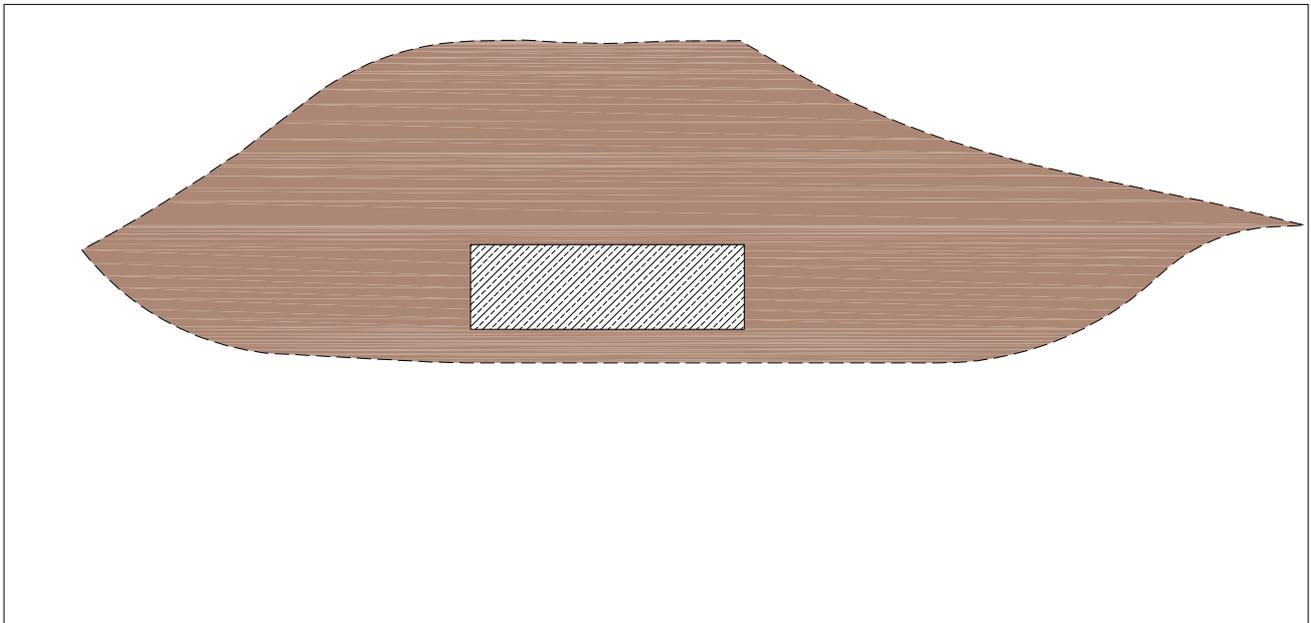
--- LERROKADURA MAXIMOAK



BEHE SOLAIRUKO OKUPAZIO MAXIMOA



ZEHARKAKO SEKZIOA



ERABILERAK:



TERTZIARIO: GASOLINA-ZERBITZUGUNE

ERAIKIGARRITASUN:



AZALERA ERAIKIGARRIA SESTRA GAINEAN



AZALERA ERAIKIGARRIA SESTRA AZPIAN



LURSAIL PRIBATUAREN MUGA
AZALERA: 5.671,15 m²

FICHA URBANISTICA

PERI "MENDIPE" (8.3.05)

PARCELA:

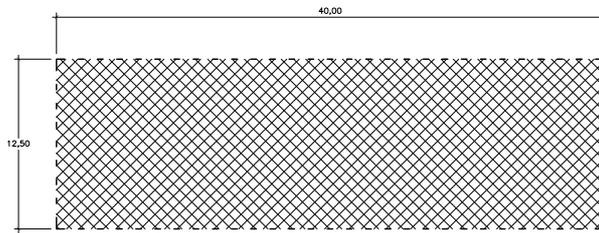
TG

SUPERFICIES MAXIMAS:

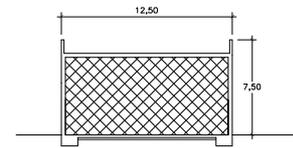
PLANTA BAJA

TERCIARIO: 500,00 m²

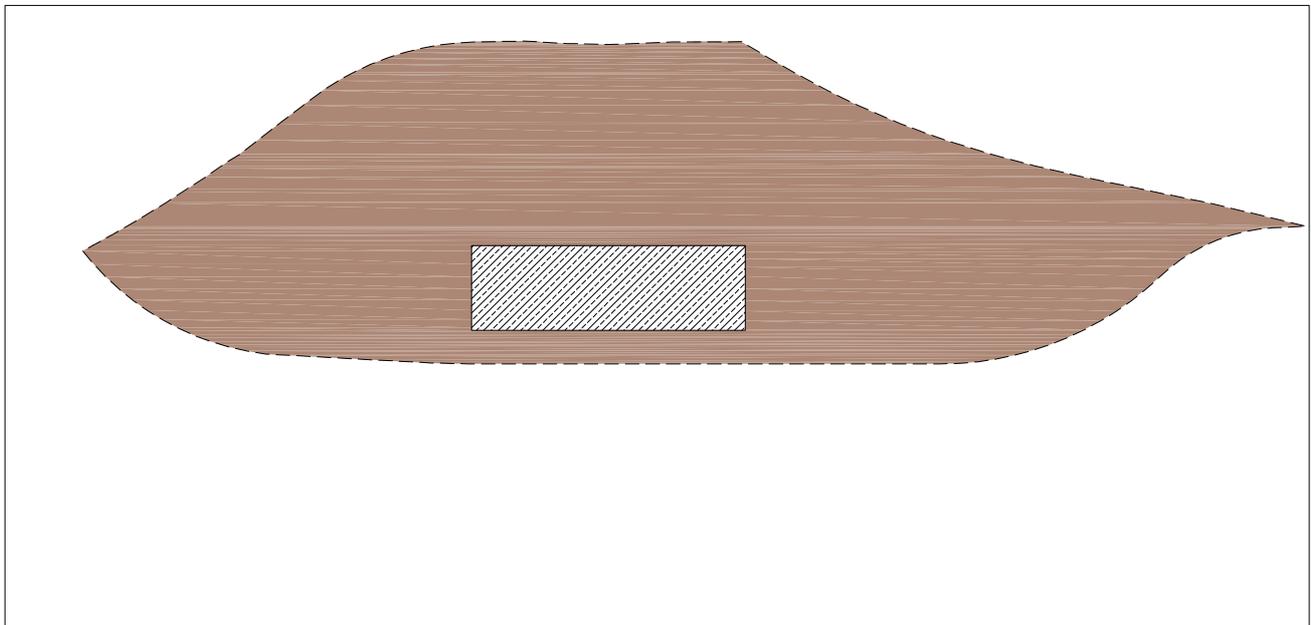
----- ALINEACIONES MAXIMAS



OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA



SECCION TRANSVERSAL



USOS:



TERCIARIO: GASOLINERA

EDIFICABILIDAD:



SUPERFICIE EDIFICABLE SOBRE RASANTE



SUPERFICIE NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE

DOMINIO:



LIMITE DE PARCELA PRIVADA
SUPERFICIE: 5.671,15 m²

IX. TITULUA

ZUZKIDURA LURSAIL PUBLIKOETARAKO ARAU
PARTIKULARRAK

51. artikulua. *Lursailen azalerak.*

Honako hauek dira antolaturiko ekipamendu komunitarioko lursailen azalerak:

- «E» lursaila: 170,18 m².
- «ED» lursaila: 1.335,00 m².

52. artikulua. *Kalifikazio Xehearen erregimena.*

Ekipamendu Komunitarioa (E), bi lursailetarako; kirol ekipamendu publikoa erabilera «ED» lursailerako.

53. artikulua. *Eraikitze baldintzak.*

A. Eraikigarritasun fisikoa edo gordina.

Honako hau da ekipamendu komunitario publikoko lursail hauei dagokien eraikigarritasun fisikoa edo gordina:

– «E» lursailari dagokionean: haren eraikigarritasun fisikoa edo gordina ez dago definitua Proiektu honetan, udal aurreikuspenen eta programen arabera Irungo Udalak finkatuko dituen izaera horretako zehaztapenen baitan geldituko da.

Ondorio horietarako, Irungo Udalak, Lastaola Postetxea esparrua (8.3.04) garatuko duen Barne Erreformatarako Plan Bereziaren baitan utziko du hirigintza erregimena; edo bestela, Xehetasun Azterketa prestatu eta tramitatu beharko da.

– «ED» lursailari dagokionean: 0,10 m²(s)/m² eraikigarritasun koefizientea haren azalera garbiari aplikatu ondoko emaitza izango da haren eraikigarritasun fisikoa edo gordina.

B. Eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak.

– Baldintza orokorrak: bi lursailetarako eraikuntza baldintzak ez dira zehaztu Proiektu honetan, eta eraikuntzaren aurretik prestatu eta tramitatu diren lehen aipaturiko hirigintza dokumentuen (Plan Berezia edo/eta Xehetasun Azterketa) mende geratuko dira horrenbestez.

54. artikulua. *Erabilera baldintzak.*

A. «E» lursaila.

Irungo Udalarari dagokio izaera publikoko ekipamendu komunitarioko «E» lursailaren benetako esleipena egitea, bertan hornidura erabilera eta jarduera zehatzak bideratzeko, bere aurreikuspen, programa eta beharren arabera betiere.

Nolanahi ere, eraikuntzaren erabilera baldintzek, dagokien zuzkidura jarduera erabaki ondoren, indarrean dagoen Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan «Ekipamendu eta zerbitzuen» eremuetarako jasotako zehaztapen orokorrak beteko dituzte; eta baita dagokion hirigintza dokumentuan zehazten direnak ere.

B. «ED» lursaila.

«ED» lursailaren nahiz haren gainean egin daitekeen eraikuntzaren erabilera eta jabari baldintzak indarrean dagoen Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan «Kirol ekipamendua (ED eta EJ) eremuetarako ezarritako zehaztapen orokorrak beteko dituzte.

55. artikulua. *Lursail zatiketarako baldintzak.*

«TG» eta «ED» lursailak gutxienezko lursailaren eta lursail zatizinen izaera izango dute hirigintza ondorioetarako.

Nolanahi ere, kontuan izanik «E» lursaila mugan dagoela «Lastaola Postetxea (8.3.04)» esparruarekin, eta haren etorkizuneko antolamendu xeheak mugako eremu horretan izaera publi-

TÍTULO IX

NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DOTACIONALES
PÚBLICAS

Artículo 51. *Superficies de las parcelas.*

Las superficies de las parcelas de equipamiento comunitario ordenadas son las siguientes:

- Parcela «E»: 170,18 m².
- Parcela «ED»: 1.335,00 m².

Artículo 52. *Régimen de Calificación Pormenorizada.*

Equipamiento comunitario (E), para ambas parcelas; concretándose el uso de equipamiento deportivo público para la parcela «ED».

Artículo 53. *Condiciones de Edificación.*

A. Edificabilidad física o bruta.

La edificabilidad física o bruta correspondiente a estas parcelas de equipamiento comunitario público es la siguiente:

– Respecto de la parcela «E»: la edificabilidad física o bruta de la misma no queda definida en el presente Proyecto, remitiéndose la misma a las determinaciones de ese carácter que, en atención a las previsiones y programas municipales, sean fijados por el Ayuntamiento de Irun.

A estos efectos el Ayuntamiento de Irun podrá, bien remitir su régimen urbanístico al Plan Especial de Ordenación Urbana que desarrolle el ámbito Lastaola Postetxea (8.3.04); bien a la elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle.

– Respecto de la parcela «ED»: la edificabilidad física o bruta de la misma será la resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad 0,10 m²(t)/m² referido a la superficie neta de la misma.

B. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

– Condiciones generales: Las condiciones de edificación para ambas parcelas no quedan definidas en el presente Proyecto, remitiéndose las mismas a los documentos urbanísticos referidos con anterioridad (Plan Especial y/o Estudio de Detalle), a elaborar y tramitar, de forma previa a las edificaciones de las mismas.

Artículo 54. *Condiciones de Uso.*

A. Parcela «E».

La efectiva asignación de la parcela «E», de equipamiento comunitario de carácter público, a usos y actividades dotacionales concretas corresponderá al Ayuntamiento de Irun, en atención a sus previsiones, programas y necesidades.

No obstante, las condiciones de uso de la edificación se ajustarán, una vez decidida la actividad dotacional correspondiente, a las determinaciones generales establecidas para las zonas de «Equipamientos y servicios» en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General; así como las que se establezcan en el correspondiente documento urbanístico.

B. Parcela «ED».

Las condiciones de uso y dominio, tanto de la parcela «ED» como de la posible edificación construable sobre la misma se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las zonas «Equipamiento deportivo (ED y EJ)» en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General.

Artículo 55. *Condiciones de Parcelación.*

Las parcelas «E» y «ED» tienen la condición de parcelas mínimas e indivisibles a efectos urbanísticos.

En todo caso, respecto de la parcela «E» y dada su colindancia con el ámbito «Lastaola Postetxea (8.3.04)», y para el caso de que la futura ordenación pormenorizada del mismo proyec-

koko beste zuzkidura lursail bat proiektatzen badu, bi lursailak elkartu ahal izango dira azalera handiagoa eskatzen duen zuzkidura jarduera bat ezarri ahal izateko.

56. artikulua. Eraikuntza proiektuak egiteko baldintzak eta haiek egikaritzea.

Antolatutako zuzkidura lursailak eraikitze eta egikaritze-ko, «E» lursailaren kasuan, izaera publikoko ekipamendu komunitarioaren erabilera hori bera duen aldameneko beste lursail batekin elkartu ondoren-, oinarritzko eraikuntza proiektu bakarra egingo da, eta udal lizentzia ere bakarra izango da definitutako lursail bakoitzerako.

Betiere arreta berezia emango zaie mugaturiko lursailaren barnealdeko urbanizazio obra osagarriei.

Eraikitze lizentziak, ukituriko hirigintza esparruen Urbanizazio eta Ekitatez Banatzeko Proiektuak onartu ondoren emango dira betiere.

«E» lursailaren kasurako, lehen aldiz erabiltzeko lizentziak eman ahal izateko, «RB-1» lursailaren inguruko urbanizazio obra osagarriak egin beharko dira aurretik, haren gainean antolatutako eraikin berriaren egikaritzearekin loturik baitaude.

57. artikulua. Jabetza erregimena.

«E» eta «ED» ekipamendu komunitarioko lursailek jabari eta erabilera publikoak izango dituzte, Irungo Udalaren titularitatekoak.

58. artikulua. Plangintza dokumentuak eta Hirigintza Fitxak.

«E» eta «ED» lursailetan eraikuntza garatu ahal izateko, Plan Berezia edo/eta Xehetasun Azterketa prestatu, tramitatu eta onartuko da aurretik haietako bakoitzerako, eta haietan behar bezala zehaztuko dira eraikuntza horri dagozkion lerrokadurak, sestrak eta bolumen eraikigarriak.

Aplikatu beharreko zehaztapenak grafikoki jasoko dituen Hirigintza Fitxa izango dute aipaturiko plangintza dokumentu horiek.

tase en dicha colindancia otra parcela dotacional de carácter público, ambas parcelas podrán ser objeto de agrupación, al objeto de posibilitar la implantación de una actividad dotacional requeridora de mayor superficie.

Artículo 56. Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

El desarrollo edificatorio y ejecución de las parcelas dotacionales ordenadas, -en el caso de la parcela «E», tras la correspondiente agrupación con otra parcela colindante destinada a ese mismo uso de equipamiento comunitario de carácter público-, deberá ser objeto de un único proyecto básico de edificación, y de una licencia municipal también única, para cada una de las parcelas definidas.

En todo caso se deberán prestar especial atención a las obras complementarias de urbanización internas de las parcelas delimitadas.

Las licencias de edificación se deberán conceder, en todo caso, una vez aprobado los correspondientes Proyectos de Urbanización y Equidistribución de los ámbitos urbanísticos afectados.

Para el caso de la Parcela «E», la concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obras de urbanización complementarias del entorno de la Parcela «RB-1», vinculadas a la ejecución de la nueva edificación ordenada sobre la misma.

Artículo 57. Régimen de propiedad.

Las parcelas de equipamiento comunitario «E» y «ED» se adscriben al régimen de dominio y uso público, titularidad del Ayuntamiento de Irun.

Artículo 58. Documentos de planeamiento y Fichas Urbanísticas.

Los desarrollos edificatorios de las parcelas «E» y «ED» requerirán la previa elaboración, tramitación y aprobación de un Plan Especial y/o Estudio de Detalle, para cada una de ellas, en los que se definan con la debida concreción las alineaciones, rasantes y volúmenes edificables correspondientes a las mismas.

Los referidos documentos de planeamiento contendrán una Ficha Urbanística, en la que queden recogidas gráficamente las determinaciones aplicables a las mismas.