

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Hirigintza eta Garapen Iraunkorreko Arloa

Iragarkia

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hau hartu zuen bi mila eta hemeretzi urtarilaren hogeita bostean eginiko Osoko Bilkuran:

«1. Garaiar Kaleko Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartzea.

2. Dokumentazio hau *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratzea:

a) Ebazpen hau, Plana behin betiko onartzen baitu, eta Udalak Plan Berezia eduki osoa jarriko duen helbide elektronikoa.

b) Ingurumen txosten estrategikoa argitaratu den aldizkariaren erreferentzia.

3. Aurreko erabakiak aipatzen duen plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari helaraztea, argitaratu aurretik Gipuzkoako Hirigintzaren Plangintzaren Erregistroan sartzeko.

Plana indarrean sartzeko ondorioetarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikulua arautzen dituen ondorioak izan ditzan, Plana behin betiko onartzeko erabakiaren eta hirigintza arauen eduki osoa Gipuzkoako Lurralde Historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da, dagokion hirigintza plana aipatutako erregistroan sartu dela adierazita.

Plana behin betiko onartzeko erabakia, gainera, Gipuzkoako Lurralde Historikoko zabalkunderik handieneko egunkari(et)an argitaratuko da.

4. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio bideari. Aukeran, berraztertze errekurtsoa jarri ahalko da beronen aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsoaren aurretik, hila-betean erabakia jakinarazi eta biharamunetik, edo, bestela, zuzenean aurkaratu ahalko da erabakia, Donostiako Administrazioarekiko Auzien Epaitegian, bi hilabetean erabakia jakinarazi eta biharamunetik. Gainera, egokitzen den beste edozein errekurtso aurkeztu ahalko da.»

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

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

Irun, 2019ko otsailaren 7a.—Alkateak eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (826)

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible

Anuncio

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veinticinco de enero de dos mil diecinueve acordó:

«1.º Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana en c/ Garaiar.

2.º Publicar en el *Boletín Oficial del País Vasco* la siguiente documentación:

a) La presente Resolución por la que se aprueba definitivamente el Plan con la dirección electrónica en la que el Ayuntamiento pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan especial.

b) Una referencia al boletín correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

3.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.

4.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 el Juzgado de lo contencioso-administrativo de San Sebastián, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro que se estime oportuno.»

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 7 de febrero de 2019.—La técnico de Urbanismo, p.d. del Alcalde. (826)

Ordenantzen testua - Hiri Antolamenduko Plan Berezia. B Dokumentua: Hirigintza Arauak.

B DOKUMENTUAREN AURKIBIDEA: HIRIGINTZA ARAUAK

B-1: HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

- Atariko titulua. Orotarikoak.
1. artikulua. Eremua.
 2. artikulua. Indarrean sartzea.
 3. artikulua. Indarraldiko baldintzak.
 4. artikulua. Derrigortasuna.
 5. artikulua. Kontzeptu-terminologia.
 6. artikulua. Plan Berezia osatzen duten dokumentuak eta haien irismena.

Lehen titulua. Lurzoruaren hirigintza erregimena.

1.1 kapitulua. Kalifikazio eta kategorizazio erregimena.
 7. artikulua. Kalifikazio- eta Kategorizazio Erregimenaren definizioa.

8. artikulua. Kalifikazio-kodea.

9. artikulua. Kalifikazio xehatuko eremuen Erabilera-, Jabari- eta Eraikuntza-baldintzak.

1.2 kapitulua. Hiri antolamenduko plan berezia garatzeko eta egikaritzeko erregimena.
 10. artikulua. Hirigintza-jarduketarako erregimena.

Bigarren titulua. Partzela eraikigarriak erabiltzeko eta haietan eraikitze ordenantzak.

2.1 kapitulua. Eraikuntza, aprobetxamendu eta bolumen baldintzak.
 11. artikulua. Orotarikoak.
 12. artikulua. Eraikuntza-aprobetxamendua.
 13. artikulua. Partzelazioa.
 14. artikulua. Lerroakadurak.
 15. artikulua. Sestak.
 16. artikulua. Zortasun aeronautikoak betetzea.
 17. artikulua. Perfilak eta Altuerak.
 18. artikulua. Patioak.
 19. artikulua. Gorputz irtenak edo hegala.
 20. artikulua. Fatxadetako irteenguneak.
 21. artikulua. Eskailerak eta etxebizitzetarako sarbideak.
 22. artikulua. Igogailuak.
 23. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.
 - 2.2 kapitulua. Jabari baldintzak.
 24. artikulua. Jabari-baldintza orokorrak.
 25. artikulua. Zortasunak.
 - 2.3 kapitulua. Erabilera baldintzak.
 26. artikulua. Erabilera-erregimena.
 - 2.4 kapitulua. Eraikinen baldintza higieniko sanitarioak eta segurtasunekoak.
 27. artikulua. Etxebizitza-erabilerarako diren lokaletan aplikatu daitezkeen bizigarritasun-baldintza orokorrak.
 28. artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetara sartzeko tokiei eta elementuei aplikatu ahal zaizkien bizigarritasun-baldintzak.
 29. artikulua. Merkataritzarako diren lokaletarako baldintza orokorrak.

Texto ordenanzas - Plan especial de ordenación urbana. Documento B: Normas Urbanísticas.

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

B-1: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

- Título preliminar. Generalidades.
- Artículo 1.º Ámbito.
- Artículo 2.º Entrada en vigor.
- Artículo 3.º Condiciones de vigencia.
- Artículo 4.º Obligatoriedad.
- Artículo 5.º Terminología de Conceptos.
- Artículo 6.º Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos.
- Título primero. Régimen urbanístico del suelo.
- Capítulo 1.1. Régimen de calificación y categorización.
- Artículo 7.º Definición del Régimen de Calificación y Categorización.
- Artículo 8.º Código de calificación.
- Artículo 9.º Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada.
- Capítulo 1.2. Régimen para el desarrollo y ejecución del plan especial de ordenación urbana.
- Artículo 10.º Régimen de actuación urbanística.
- Título segundo. Ordenanzas de uso y edificación de las parcelas edificables.
- Capítulo 2.1. Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen.
- Artículo 11.º Generalidades.
- Artículo 12.º Aprovechamiento edificatorio.
- Artículo 13.º Parcelación.
- Artículo 14.º Alineaciones.
- Artículo 15.º Rasantes.
- Artículo 16.º Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas.
- Artículo 17.º Perfiles y Alturas.
- Artículo 18.º Patios.
- Artículo 19.º Cuerpos salientes o vuelos.
- Artículo 20.º Elementos salientes en fachadas.
- Artículo 21.º Escaleras y acceso a viviendas.
- Artículo 22.º Ascensores.
- Artículo 23.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.
- Capítulo 2.2. Condiciones de dominio.
- Artículo 24.º Condiciones Generales de Dominio.
- Artículo 25.º Servidumbres.
- Capítulo 2.3. Condiciones de uso.
- Artículo 26.º Régimen de Uso.
- Capítulo 2.4. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.
- Artículo 27.º Condiciones Generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda.
- Artículo 28.º Condiciones de habitabilidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.
- Artículo 29.º Condiciones generales para los locales destinados a comercio.

30. artikulua. Garajetarako diren lokalen baldintzak.

31. artikulua. Trastelekutarako diren lokalen baldintzak.

32. artikulua. Bizikletentzako aparkalekua jartzeko eta joan-etorrietan laguntzeko ibilgailuak biltzeko tokia.

2.5 kapitulua. Baldintza estetikoak eta apaingarrietakoak.

33. artikulua. Fatxadak.

34. artikulua. Estalkiak.

Hirugarren titulua. Urbanizazio arauak.

3.1 kapitulua. Diseinu baldintza orokorrak.

35. artikulua. Hirigintza-oztopoak kentzea.

36. artikulua. Ingurumen-irizpideak.

3.2 kapitulua. Eraikuntza baldintzak eta xehetasun ezau-garriak.

37. artikulua. Urbanizazio-obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

38. artikulua. Oinezkoen guneak diseinatzeko irizpideak.

39. artikulua. Partzela-itxiturak.

Laugarren titulua. Antolamenduaren baldintzatzaileak.

40. artikulua. Inpaktu akustikoaren azterketa.

B-2: ordenantza arautzaile bereziak (hirigintza-fitxak).

B-1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

ATARIKO TITULUA

OROTARIKOAK

1. artikulua. Eremua.

Ordenantza hauek edonolako hirigintza- eta eraikuntza-jarduerei aplikatuko zaizkie, eta baita partzelak, eraikinak eta gune libreak erabiltzeko erregulazioari ere, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eremu osoan: «2.1.03 Garaiar-Este eremua».

2. artikulua. Indarrean jartzea.

Plan honetako zehaztasunak behin betiko onesteko erabakia argitaratu ondoren jarriko dira indarrean, Ordenantzetako testu osoa sartuta, 2/2006 Legeko 97. artikulua xedatzen duen terminoetan.

3. artikulua. Indarraldi-baldintzak.

Planaren zehaztapenak indarrean iraungo dute, harik eta aldatzen ez diren arte edo ondorengo beste batzuek indargabetzen ez dituzten arte, hori betiere ezarritako prozeduraren arabera.

Plan honen zehaztapenetako baten baliogabetasunak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez du eragingo gainerako baliogabetasunetan. Salbuespena izango da elkarren arteko zerikusien inguruabarra dela-eta edo haietakoren baten mende dagoelako haietakoren bat aplikatu ezin izatea.

4. artikulua. Derrigortasuna.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek hartzen duen eremuaren barruan egiten diren eraikitze-ekintza eta lurzoru-erabilerak guztiak doitu behar dute bertan ezarritako antolamendu-zehaztapenetara, Irungo Udalaren Eraikuntzako Ordenantza Orokorrerara edo, hala dagokionean, haiek balizkotasunez ordezkatzeko dituzten xedapenetara.

5. artikulua. Kontzeptu-terminologia.

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak bat datoz Lurzoruaren Legean eta hori Garatzeko Erregelamenduetan erabilitako izenekin.

Artículo 30. Condiciones de los locales destinados a garaje.

Artículo 31. Condiciones de los locales destinados a trasero.

Artículo 32. Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

Capítulo 2.5. Condiciones estéticas y de ornato.

Artículo 33.º Fachadas.

Artículo 34.º Cubiertas.

Título tercero. Normas de urbanización.

Capítulo 3.1. Condiciones generales de diseño.

Artículo 35.º Supresión de Barreras Urbanísticas.

Artículo 36.º Criterios Ambientales.

Capítulo 3.2. Condiciones constructivas y características de detalle.

Artículo 37.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Artículo 38.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

Artículo 39.º Cierres de parcela.

Título cuarto. Condicionantes de la ordenación.

Artículo 40.º Estudio de impacto acústico.

B-2: ordenanzas reguladoras particulares (Fichas Urbanísticas).

B-1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1.º *Ámbito.*

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana: «Ámbito 2.1.03 Garaiar-Este».

Artículo 2.º *Entrada en vigor.*

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 97 de la Ley 2/2006.

Artículo 3.º *Condiciones de Vigencia.*

Las determinaciones del Plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4.º *Obligatoriedad.*

Todos los actos de edificación y uso del suelo que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Ordenación Urbana, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus Ordenanzas Generales de Edificación o construcción del Ayuntamiento o, en su caso, aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 5.º *Terminología de Conceptos.*

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos de Desarrollo.

6. artikulua. *Plan Berezia osatzen duten dokumentuak eta haien irismena.*

Honako dokumentu hauek dira Plan Berezi hau osatzen dutenak:

A dokumentua: memoria.

B dokumentua: hirigintza arauak.

C dokumentua: egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gida-lerroen azterketa.

D dokumentua: bideragarritasunaren ekonomiko-finantza-rioren azterketa.

E dokumentua: informazio planoak eta proposamena.

F dokumentua: ekonomiaren iraunkortasunari buruzko txostena.

G dokumentua: ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua.

H dokumentua: abiazio zibilaren 2017ko dokumentua.

I dokumentua: ingurumen txosten estrategikoa.

Informazio eta Justifikazio Memoriako 3.3, 3.4. eta 4 epigrafeak (A Dokumentua), Garapeneko Hirigintza Arauak (B Dokumentua), Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Gidalerroen Azterketak (C Dokumentua) eta Informazio eta Proposamen Planoak (E Dokumentua) dira hirigintzako jardura arautzeko eta erregulatzeko berariazko funtzioa daukaten dokumentuak, eta, horrenbestez, hirigintza-jardura horrek ezinbestean doitu beharko du dokumentu horien xedapenetara.

Gainerako dokumentuek funtsean azalpen-izaera daukate, eta, horrenbestez, kontraesanik gertatuz gero, haiek nagusituko dira.

Antzemango balitz eskala desberdinetan arau-izaeraz egindako planoen artean ez datozela bat hirigintzako zehaztapen jakin batekiko, eskala zabalagoan erredaktatutako planoetan ezarritakoa nagusituko da, baldin eta bat ez etortzea azkeneko horien edukian ageriko akats material bat egin izanaren ondoriozkoa ez bada.

LEHENENGO TITULUA

LEUZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO ETA KATEGORIZAZIO ERREGIMENA

7. artikulua. *Kalifikazio eta Kategorizazio Erregimenaren definizioa.*

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen xedeko sektoreko eremua Titulu honetan definitzen den kalifikazio xehatuaren erregimenaren pean dago, erantsita doan planoan ezarritako mugapenarekin bat etorritik.

Eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruaren kategorizazioa du.

8. artikulua. *Kalifikazio-kodea.*

Honako erabilera-zerrendara honetara doitzen da kalifikazio xehatua; zerrenda bat dator Plan Nagusiak esleitutako sistemazioarekin:

Bizitegi erabilerrako partzelak.

RD. Bizitegitarako Familiabakar atxikia.

Espazio libre pribatuak.

LL. Oinezkoentzako Espazio Libreak.

Komunikazioak.

VL. Tokiko Hiri Bideak.

Ekipamenduak eta zerbitzuak.

Artículo 6.º *Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance de los mismos.*

Los documentos de que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

Documento A: memoria.

Documento B: normas urbanísticas.

Documento C: estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento D: estudio de viabilidad económico-financiero.

Documento E: planos de información y propuesta.

Documento F: informe de sostenibilidad económica.

Documento G: evaluación estratégica ambiental simplificada.

Documento H: documento aviación civil año 2017.

Documento I: informe ambiental estratégico.

Los epígrafes 3.3, 3.4. y 4 de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento B), el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C) y los Planos de Información y Propuesta (Documento E) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente explicativo, por lo que, en caso de contradicción, serán aquellos los que prevalezcan.

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

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

Artículo 7.º *Definición del Régimen de Calificación y Categorización.*

El ámbito del sector objeto de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en plano adjunto.

La categorización es la de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística.

Artículo 8.º *Código de calificación.*

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coincide con la sistematización asignada por el Plan General:

Parcelas de uso residencial.

RD. Residencial Unifamiliar Adosada.

Espacios libres públicos.

LL. Espacios Libres Peatonales.

Comunicaciones.

VL. Viario Urbano Local.

Equipamientos y servicios.

ED. Kiroletarako Publikoa.

9. artikulua. *Kalifikazio xehatuko guneen Erabilera, Jabari eta Eraikuntza baldintzak.*

Bizitegi partzela.

RD. Bizitegitarako Familiabakar atxikia.

Jabaria: Pribatua.

Hirigintza erabilera: Etxebizitzak eta erabilera baimenduak.

Eraikuntza: Ordenantza hauetan araututako etxebizitza familiabakarra.

Espazio libre pribatuak.

LL. Oinezkoentzako Espazio Librea.

Jabaria: Publikoa.

Hirigintza erabilera: Oinezkoen bakarrik erabiltzeko espazio librea.

Eraikuntza: Sestra-gaanean, baldintza horietan erabilera baimenduetarako diren behin-behineko eraikinak jartzeko bakarrik baimentzen da.

Komunikazioak.

VL. Tokiko Hiri Bideak.

Jabaria: Publikoa.

Hirigintza erabilera: Bide-komunikazioak.

Eraikuntza: Sestra-gaanean, baldintza horietan erabilera baimenduetarako diren behin-behineko eraikinak jartzeko bakarrik baimentzen da.

Behin-behineko izaera ez duten eraikinak egin ahal izango dira sestra-behean; baldintza horietarako baimendutako erabileretarako eraikinak izango dira, eta berariaz aurreikusi beharko ditu plangintza xehatuak edo kalifikazio xehatuak.

Ekipamenduak eta zerbitzuak.

ED. Kiroletarako Publikoa.

Jabaria: Publikoa.

Hirigintza erabilera: Kirol-ekipamendua.

Eraikuntza: Zuzkidurazko eraikinak eraikitzea baimentzen da sestra gaanean.

1.2 KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GARTZEKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

10. artikulua. *Hirigintza-jarduketaren erregimena.*

Eremua kudeatzeko, zuzkidurazko jarduketa bat da, eta zuzkidurazko kargei aurre egin behar zaie.

Zuzkidura publiko gisa, 1.707,99 m² sartu dira; jarduketa-eremuko azalera guztiaren % 15a baino gehiago (796,31 m²(a)), eta, halaber, 5 m² lurzoru sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 25 m² (s) bakoitzeko (265,58 m²(a)).

Urbanizatzeko Obra osagarrien Proiektua formulatuko da, eta Birpartzelazio Proiektu bat lagapenaren % 15eko kuantifikazioa jasoko duena.

Urbanizatzeko obra osagarrien proiektua bakarra izango da, eta eraikitzeo obra-lizentzia 1. aldiz eskatzen denean bertan izapidetuko da.

ED. Deportivo Público.

Artículo 9.º *Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada.*

Parcela residencial.

RD. Residencial Unifamiliar Adosada.

Dominio: Privado.

Uso urbanístico: Viviendas y usos autorizados.

Edificación: Vivienda unifamiliar regulada en las presentes Ordenanzas.

Espacios libres públicos.

LL. Espacio Libre Peatonal.

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Espacios libres de uso exclusivamente peatonal.

Edificación: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

Comunicaciones.

VL. Viario Urbano Local.

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Comunicaciones viarias.

Edificación: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

Equipamientos y servicios.

ED. Deportivo Público.

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Equipamiento deportivo.

Edificación: Sobre rasante se autoriza la construcción de edificios de carácter dotacional.

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

Artículo 10.º *Régimen de actuación urbanística.*

A efectos de gestión el ámbito constituye una Actuación de Dotación, en el que se debe proceder al levantamiento de las cargas dotacionales.

Como dotación pública se incluyen 1.707,99 m²; superficie superior a la resultante del 15 % de la superficie total del área de actuación (796,31 m²(s)), así como 5 m² de suelo por cada 25 m² (t) sobre rasante de edificabilidad urbanística (265,58 m²(s)).

Se formulará un Proyecto de Obras complementarias de urbanización, y un Proyecto de Reparcelación que recogerá la cuantificación del 15 % de cesión.

El Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización será único y será tramitado simultáneamente a la 1.ª solicitud de licencia de obras de edificación.

BIGARREN TITULUA

PARTZELA ERAIKIGARRIAK ERABILTZEKO ETA HAIETAN ERAIKITZEKO ORDENANTZAK

2.1. KAPITULUA. ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

11. artikulua. Orotarikoak.

Partzela eraikigarrietan garatzen diren eraikuntzak -eraikitze-, aprobetxamendu- eta bolumen- baldintza orokorreki dagokienez- kapitulu honetan, planoetan eta ezaugarrien koadroan zehaztutakora doitu dira. Koadro horretan, sabai eraikigarriaren azalerak eta bolumena, hala dagokionean, partzela bakoitzari esleitutako irabazi asmoko erabileretarako direnak, sabai maximoaren izaera daukate.

12. artikulua. Eraikuntza-aprobetxamendua.

1. Sestra gaineko aprobetxamendua.

Sestra gaineko gehieneko aprobetxamendua, bizitegi-partzela guztietan baimentzen den irabaziko erabileretarako, 1.327,89 m²-koa da etxebizitza berrietan, eta horiek etxebizitza-erabilerarako eta horrekin bateragarri direnetarako dira.

2. Sestra azpiko aprobetxamendua.

Sestra azpiko gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua 796,73 m²-koa da. Soto-solairu bat eraikitzen uzten da Behe-solairuaren koten azpitik.

Sestra azpiko aprobetxamendua ibilgailuak aparkatzeko eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako izango da, betiere guztieneko estandarren obligazioa betez: 0,35 toki bizitegi-etako 25 m² bakoitzeko. Eraikuntza-proiektuan 0,35*(1.327,89/25) minimoa beteko da, hau da, 19 toki hiru bizitegi-partzeletan.

13. artikulua. Partzelazioa.

Hiru bizitegi-partzela definitzen dira, eta beste hiru espazio publikoek osatuak. Proiektu honetako planoetan islatzen da haien guztien muga:

PARTZELA ERAIKIGARRI PRIBATUA

	PARTZELA:	AZALERA
	1	1.089,44 M2.
	2	949,35 M2.
	3	1.004,48 M2.
JABARI ETA ERABILERA PRIBATUAK GUZTIRA		3.043,27 M2.

PARCELA EDIFICABLE PRIVADA

	PARCELA:	SUPERFICIE
	1	1.089,44 M2.
	2	949,35 M2.
	3	1.004,48 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PRIVADO		3.043,27 M2.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 11.º Generalidades.

Las construcciones que se desarrollan en las parcelas edificables se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente capítulo, en los planos y en el cuadro de características, en el que las superficies de techo edificable y volumen en su caso, destinados a usos lucrativos asignados a las parcelas, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 12.º Aprovechamiento edificatorio.

1. Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la totalidad de las parcelas residenciales es de 1.327,89 m² en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

2. Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 796,73 m². Se permite la construcción de una planta de sótano por debajo de las cotas de Planta Baja.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de 0,35 plazas/25 m² residenciales. Se dará cumplimiento en los proyectos edificatorios a un mínimo de 0,35*(1.327,89/25), es decir, 19 plazas en el conjunto de las tres parcelas residenciales.

Artículo 13.º Parcelación.

Se definen tres parcelas residenciales, y otras tres constituidas por los espacios públicos. La delimitación de todas ellas se refleja en los planos del presente proyecto:

JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO LURRAK

	PARTZELA:	AZALERA
	A	1.442,41 M2.
	B	265,58 M2.
	C	560,29 M2.
JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOAK GUZTIRA		2.268,28 M2.

TERRENOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

	PARCELA:	SUPERFICIE
	A	1.442,41 M2.
	B	265,58 M2.
	C	560,29 M2.
TOTAL DE DOMINIOS Y USO PÚBLICO		2.268,28 M2.

Zatiezinak izango dira ondoriozko bizitegi-partzelak.

14. artikulua. Lerrokadurak.

Antolamendu-planoetan eta hirigintza-fitxetan definitzen dira bizitegi-partzelen lerrokadurak.

15. artikulua. Sestrak.

Urbanizazio-sestrak Plan honetako Ordenantza Araztaile Berezetan ezarritakora doituko dira, eta doiketa txikiak egin ahal izango dira, betiere behar bezala justifikatuta, topografiara egokitzeko, baina horrek ez du ekarriko Plan Berezi hau aldatzea.

Ezin izango dira aldatu, erabilera publikoko elementuen funtzionaltasunaren kalterako, bizitegi-partzeletarako sarbide-baldintzak edo funtzionamendua errazteko edo hobetzeko.

Bizitegi-eraikuntzaren altuerak definitzeko, partzela bakoitzari dagozkien fitxetan ezarritakoak izango dira erreferentzia.

16. artikulua. Zortasun aeronautikoen betetzea.

Eremu hau Donostiako Aireportuarenak diren Legezko Zortasun Aeronautikoen Gunearen barruan dagoenez, dagokion obra-baimena lortzeko, zortasun aeronautikoei eta haietatik eratortzen diren afektazio akustikoei dagokienez aplikagarri den Araudi Sektoriala eta legeria bete beharko dira. Horri dago-kionez:

– 297/2013 Errege Dekretuak aldatutako Zortasun Aeronautikoen 584/72 Dekretuko 10. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, jarduerak mugatzen dituen zortasunera lotuta dago Donostiako Aireportuko aerodromo-zortasunen eta instalazio erradioelektriko aeronautikoen eremuko azaleraren gaineko proiektzio oktagonalarren barruan dagoen azalera, eta horren arabera, Aire Segurutasuneko Estatuko Agentziak (AESa) hango jarduerak debekatu, mugatu edo baldintzatu ahal izango ditu, baldin eta aire-eragiketei edo instalazio erradioelektrikoen funtzionamendu egokiari arriskurik sortu ahal badie.

– Aukera hori jarduera horiek ezartzea edo gauzatzea gaitzen duten lurzoru-erabileretara zabalduko da. Hona, bestek beste, jarduera horiek:

a) Turbulentziak eragin ditzaketen oztopoak eraikitzea berekin dakarten jarduerak.

b) Argiak erabiltzea, arriskua sortu edo nahastea edo akatsa eragin dezaketen proiektoreak edo laser-igorleak barne.

c) Itsutzea eragin dezaketen azalera handi eta oso islatzaileak erabiltzea dakarten jarduerak.

d) Aerodromoko mugimendu-gunearen inguruan faunaren jarduera sor dezaketen jarduerak.

e) Ikusten ez den erradiazio-iturriak jartzea edo funtzionatzea dakarten jarduerak eta komunikazio, nabigazio eta zaintza aeronautikoko sistemen funtzionamendua oztopatu eta negatiboki eragin dezaketen objektu finkoak edo mugikorrek egotea.

f) Kea, lainoa edo aireontziei arriskua sortzen dion beste edozein fenomeno sortzen duten instalazioak jartzea edo funtzionatzea dakarten edo errazten duten jarduerak.

g) Aire-sostenguko edo propulsioko bitartekoak erabiltzea kirol-jarduerak edo beste edozein motatakoak egiteko.

– Eremu osorako, 49 kota ezartzen da, altuera maximo gisa, itsasoaren mailarekiko, eta inolako eraikuntzak ez du gain-

Las parcelas residenciales resultantes tendrán el carácter de indivisibles.

Artículo 14.º Alineaciones.

En los planos de Ordenación y en las fichas urbanísticas se definen las alineaciones de las diferentes parcelas residenciales.

Artículo 15.º Rasantes.

Las rasantes de urbanización se ajustarán a lo establecido en los planos y Ordenanzas Regulares Particulares del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Especial.

No se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a la parcelas residencial.

Para la definición de las alturas de las edificaciones residenciales se tomarán como referencia las establecidas en las fichas correspondientes a cada parcela.

Artículo 16.º Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas.

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se debe cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afectaciones acústicas derivadas de las mismas. A este respecto:

En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres de aeródromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESa) 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 faciliten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.

b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión 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 deportivas, o de cualquier otra índole.

– Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella

dituko kota hori, eraikineko elementuak barne (antenas, tximistorratzak, tximiniak, aire egokituko ekipoak, igogailu-kutxak, kartelak, akabera apaingarriak, ...). Era berean, ezin izango dute kota hori gainditu dagoen lursailaren aldaketek edo bestelako objektu finkoek (posteak, antenas, haize-sorgailuak palak barne, kartelak, elektrizitatea garraiatzeko lineak, telekomunikazioetako azpiegiturak,...) eta ezta zirkulazioko ibilgailuetarako baimendutako galibo maximoek ere.

OR.08. eta OR.09. planoetan zehazki islatuta geratzen dira zehaztapen horiek.

— Arauz ezarritako eraikigarritasuna gauzatzeko baldintza izango da beti arestian adierazitako terminoetan definitutako altuera maximoa mugak betetzea. Muga horiengatik eraikigarritasuna osorik gauzatu ezin izango balitz, eta Zortasun Aeronautikoei jabetzaren eskubideari legezko mugak sortzen dizkionez horren funtzio sozialaren arabera, ondorio horietarako har litekeen erabakiak ez du sortuko kalte-ordainetarako inolako esku-biderik.

— Zortasun Aeronautikoen 297/2013 Dekretua betetzeko, eremu honetan ez da utziko kerik, hautsik, lainorik edo beste fenomenorik bota dezaketen instalaziorik jartzen, Donostiako Aireportuan ibiltzen diren aireontzietarako arriskutsuak izan daitezkeen neurrian, eta horretan sartuta daude askatasunean bizi diren hegaztientzako aterpe izan daitezkeen instalazioak.

— Era berean, kontuan hartu behar dira balizko argi-erreflexioak teiltatu eta estalkietan, eta baita aireontzien tripulazioari enbarazu egin eta aireontzien eragiketen segurtasuna arriskuan jar lezaketen argi-iturri artifizialak ere.

— Debekatuta dago Aire Nabigaziorako instalazio erradioelektrikoen Segurtasun Guneetan lursailaren, bere azaleraren edo haren gainean dauden elementuen eraketako behin-behineko edo izaera iraunkorreko edozein eraikin edo aldaketa egitea, aurretik Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak (AESA) baimendu gabe.

— Dagokion baimena beharko da, Zortasun Aeronautikoen 584/72 Dekretuan aurreikusitakoaren arabera emana, instalazio erradioelektriko aeronautikoen ohizko funtzionamendua kalte dezakeen erradiazio elektromagnetikoak sortu ahal dituzten edozein igorgailu erreadioelektriko edo beste edozein dispositibo-mota jartzeko, nahiz eta oztopoak mugatzen dituzten azalera urratu ez.

— Edozein eraikuntza edo instalazio (posteak, antenas, aire-sorgailuak palak barne, eraikitze beharrezko bitartekoa, eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) edo plantazio egikaritzeko, aurretik, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren aldeko erabakia beharko da, 297/2013 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, Plan honetako dokumentazio grafikoa jasota dagoen OR.08. eta OR.09. planoetan islatzen da eremu honen antolamendua, horretarako definitutako Zortasun Aeronautikoei azalera mugatzaileen maila-lerroei gainjarrita. Era berean, eremu horretarako ezarritako eraikuntzaren altuera maximoaren kota ere islatzen da, eta, hala dagokionean, haren antolamendua garatutakoan aurreikusitako lurreko sestra-kotak.

Kasu horietan guztietan eta bakoitzean, baldintzatzaile horiek arautzen dituzten indarreango irizpideak aplikatu beharko dira.

Nolanahi ere, egungo proposamena lehen aurkeztutakoen antzekoa da (2012ko Aurrerakina eta 2016ko azaroan aurkeztuta HAPB), eta ez du 2016ko azaroaren aurkeztutako proposa-

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 circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en los Planos OR.08. y OR.09.

— La materialización de la edificabilidad establecida normativamente estará siempre condicionada al cumplimiento de las limitaciones de la altura máxima definidas en los términos más arriba expuestos. En el caso de que la edificabilidad no pudiera materializarse completamente debido a dichas limitaciones y dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos pudiera evacuarse no generará ningún tipo de derecho a indemnización.

— En cumplimiento del Decreto 297/2013, de Servidumbres Aeronáuticas, en el presente ámbito no se permitirán instalaciones que emitan humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves que operan en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad.

— Se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

— Se prohíbe en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

— Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Decreto 297/2013 de Servidumbres Aeronáuticas.

— La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Por otra parte, en los Planos OR.08. y OR.09. que forman parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

En todos y cada uno de estos casos será de aplicación los criterios reguladores vigentes de dichos condicionantes.

En cualquier caso, la propuesta actual es similar a las presentadas anteriormente (Avance del año 2012 y PEOU presentado en noviembre de 2016), no presentando un nivel más in-

menak baino maila intrusibo handiagorik, eta aginduzko txostena ere egin zaio Abiazio Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren aldetik 2017ko apirilaren 4an.

R.09 planoak egungo proposamenaren gainjartzea eta 2016ko azaroaren aurkeztutakoa jasotzen ditu, eta ikusi daiteke bertan lehen esan duguna.

H dokumentu gisa eranstean da Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak 2017ko apirilaren 4an egindako txostena ere.

17. artikulua. *Perfilak eta altuerak.*

Eraikin-perfil hau finkatzen da: Sotoa, Behe-solairua eta Goi-solairu 1, 3 bizitegi-partzeletarako.

Etxebizitzako solairuek, gutxienez, 2,50 metro edukiko dituzte altuera librean. Perfil arauemaileen ondorioetarako, zorutik zorurako 3,00 metroko altuera hartu da kontuan, zortasun aeronautikoaren +49 kotaraino iritsi gabe inongo partzela eraikigarrietan.

Eraikineko elementu finkoak ez dute gaingidutiko +46.50 kota; beste elementu batzuk +47.00 kotara iritsi ahal izango dira, hala nola, tximiniak, instalazioak Eraikineko inongo elementu ez du gaingidutiko +49.00 kota.

18. artikulua. *Patioak.*

Airezatzeko barne-patioak egin daitezke, betiere Plan Nagusiaren horiek jartzeko finkatutako baldintza orokorrak betez.

19. artikulua. *Gorputz irtenak edo hegalkak.*

Baimentzen dira lerrokadura maximoetatiko gorputz irtenak. Itxiak izan ahalko dira (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak). Gorputz irten horiek eraikinetako lpar eta Hego fatxadetan bakarrik kokatuko dira (Garaiar kalearen paraleloan dauden fatxadak).

Hegal maximoa 1,20 m-koa izango da, lerrokadura maximoetatik abiatuta.

Adierazitako hegalkak baino 30 cm gehiagoraino irten ahal izango dira teilatu-hegalkak edo erlaitzak.

20. artikulua. *Fatxadetako elementu irtenak.*

Fatxadari behe-solairuan atxikitako zokaloak, pilastrak eta gainerako eraikuntza-elementu eta apaingarriak ez dira 0,15 m baino gehiago irtengo lerrokaduratik, olanak eta markesinak izan ezik.

Behe-solairuko lokaletako markesinak eta olanak gehienez ere 1,00 metro irten ahal izango dira fatxadatik, tolestuta daudela.

Markesinek eta olanek, zabalduak daudela ere, 3 m-ko altuera edukiko dute, gutxienez, beren espalo edo gune librearen gainean eta bertako edozein gunean.

Beherago, lerrokaduratik gehienez 0,20 metro irtenda, olanen euskarriak eta horiek zabaltzeko eta zintzilikatzeko gainerako elementu aurreikusitak jarri ahal izango dira.

Goi-solairuetako erlaitzak, pilastrak, inpostak eta gainerako eraikuntza-elementuak eta apaingarriak 0,30 m-raino irten ahal izango dira fatxada-lerrokaduratik.

22. artikulua. *Eskailerak eta etxebizitzetarako sarrerak.*

Eraikinetan Suteen aurka Babesteko indarrean dagoen araudiari (DB-SI) dagozkionak izango dira neurri eta ezaugarri minimoak. Eraikinetarako indarrean dauden irisgarritasun-arauak ere beteko dituzte.

Eskailerek kanpoko argitasuna edo zenit-argia eduki ahal izango dute; biek ere BO etxebizitzetarako horretarako ezarritako araudia bete beharko dute, eta baita Irungo Plan Nagusia ere.

trusivo que la propuesta presentada en noviembre de 2016, y que ha sido objeto del preceptivo informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 4 de abril de 2017.

El plano OR.09 incluye la superposición de la propuesta actual y la presentada en noviembre de 2016, en el que puede apreciarse lo comentado anteriormente.

Se adjuntan también como Documento H el informe emitido por la Dirección general de Aviación Civil con fecha 4 de abril de 2017.

Artículo 17.º *Perfiles y alturas.*

Se establece un perfil edificatorio de Sótano, Planta Baja y 1 Planta Alta para las 3 parcelas residenciales.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura de 3,00 metros de suelo a suelo, no alcanzándose la cota +49, de servidumbre aeronáutica en ninguna de las parcelas edificables.

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +46,50, pudiendo alcanzar la cota +47.00 otros elementos como chimeneas, instalaciones, La cota +49,00 no será sobrepasada por ningún elemento de la edificación.

Artículo 18.º *Patios.*

Se permiten los patios interiores de ventilación, cumpliendo las condiciones generales definidas para su implantación en el Plan General.

Artículo 19.º *Cuerpos salientes o vuelos.*

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos). Estos cuerpos salientes se localizarán exclusivamente en las fachadas Norte y Sur de los edificios (fachadas paralelas a la C/ Garaiar).

El vuelo máximo será de 1,20 m. a partir de las alineaciones máximas.

Los aleros o cornisas podrán sobresalir hasta 30 cms más que los vuelos indicados.

Artículo 20.º *Elementos salientes en fachadas.*

Los zócalos, pilastras y demás elementos constructivos u ornamentales adosados a la fachada en planta baja, con excepción de toldos y marquesinas, no sobresaldrán de la alineación más de 0,15 metros.

Las marquesinas y toldos de los locales de planta baja podrán volar sobre la fachada un máximo de 1,00 metros en posición plegada.

Las marquesinas y toldos, incluso en posición desplegada, distarán de la acera o espacio libre sobre el que vuelan, una altura no inferior a 3 metros en cualquiera de sus puntos.

Sólo podrán situarse a menor altura con saliente máximo de 0,20 metros desde la alineación, los soportes y demás elementos previstos para extender y colgar los toldos.

Las cornisas, pilastras, impostas y demás elementos constructivos u ornamentales en plantas altas, podrán sobresalir hasta 0,30 metros de la alineación de fachada.

Artículo 21.º *Escaleras y acceso a viviendas.*

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Seguridad en caso de Incendios (DB-SI) en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

Las escaleras podrán disponer de iluminación exterior o cenital cumpliendo en ambos casos la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO, así como el Plan General de Irun.

Barandaren altuera minimoak Erabileraren Segurtasuneko araudian (DB-SU) ezarritakoa beteko du. Balaustreen edo barandaren elementu bertikalen arteko tarteak ez ditu gaindituko araudi berean ezarritako mugak.

Barrualdeko eskailera pribatuek gutxienez 0,80 metro edukiko dituzte zabaleran.

22. artikulua. Igogailuak.

Igogailuak jartzeko araudi espezifikoa bete beharko dute.

24. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.

1. Honako leku hauek izango dira izaera orokorreaz eraiкин baten eraikuntza-aprobetxamenduaren zati gisa zenbatuko dutenak:

— Altuera libre 1,80 m-tik gora duten espazio estali eta itxiak. Altuera hori gainditzen duten haien zatia zenbatuko da.

— Eraikineko elementu trinkoak.

— Patioak eta instalazioetako $\varnothing < 1,50$ m-ko hodiak.

— Igogailu-zuloak.

— Mota orotako portxeak, erabilera publikoko zortasunen pean ez badaude. (Haien azaleraren % 50a zenbatuko da, betiere kanpoaldera irekita badaude edo egoten badira).

— Balkoiak, terrazak eta eguterak, 5,00 m²-ko azaleratik gorakoak (5 m²-tik gorako azaleraren % 50a zenbatuko da, betiere kanpoaldera irekita badaude edo egoten badira).

— Estalkipean, lehen adierazitako lekuek eta elementuek zenbatuko dute, baldin eta batez ere partzelaren erabilera bereizgarri edo baimenduetaarako badira.

2. Aitzitik, inolaz ere ez dira zenbatuko, eraikinen aprobetxamenduaren zati gisa, honako gune eta elementu hauek:

— Altueran 1,80 m-tik beherako gune estali eta itxiak.

— Patioak eta instalazioetako $\varnothing > 1,50$ m-ko hodiak.

— Erabilera publikoko portxeak.

— Terrazak eta eguterak, eraikinen sabaia osatzen dutenean, soto gaineko terrazak barne, eta estalita ez badaude.

2.2 KAPITULUA. JABARI BALDINTZAK

24. artikulua. Jabari Baldintza Orokorrak.

Bizitegi-erabilerako partzelak jabari pribatuko xede izango dira bere azalera guztian, sail honetan ezartzen diren baldintza eta mugapenekin.

25. artikulua. Zortasunak.

Bizitegi-partzelek eta horietan egiten dituzten eraikinekin zortasun zehatzak bete beharko dituzte; besteak beste, garajetarako soto-solairuetara sartzeko eta irteteko bideak bermatzeko, hala badagokio, beharrezkoak gertatzen direnak.

Birpartzelatze-proiektuak zehaztu eta eratuko ditu zortasun horiek, beharrezkoa den zehaztasuna eta hedapena emanda.

2.3 KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK

26. artikulua. Erabilera Erregimena.

RD.

— Erabilera bereizgarria:

Etxebizitza.

— Erabilera baimenduak:

La altura mínima del barandado cumplirá lo establecido en la normativa de Seguridad de Utilización (DB-SU). La separación entre balaustres o elementos verticales de la barandilla no sobrepasará los límites establecidos en la misma normativa.

Las escaleras interiores privadas en viviendas tendrán un ancho mínimo de 0,80 metros.

Artículo 22.º Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.

1. Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1,50$ m.

— Los huecos de ascensores.

— Los porches de todo tipo, cuando no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50 % de su superficie, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).

— Los balcones, terrazas y solanas a partir de 5,00 m² de superficie (Se computará el 50 % de la superficie que exceda de los 5 m², siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.

2. Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1,50$ m.

— Los porches de uso público.

— Las terrazas y solanas cuando constituyan el techo de la edificación, incluidas las terrazas sobre sótanos, y no estén cubiertas.

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24.º Condiciones Generales de Dominio.

Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

Artículo 25.º Servidumbres.

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas, entre otras las que resulten necesarias para garantizar, en su caso, el acceso a las plantas de sótano y salida de las mismas, destinadas a garajes.

El proyecto de reparcelación definirá y constituirá dichas servidumbres, con la definición y extensión que resulte necesaria.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE USO

Artículo 26.º Régimen de Uso.

RD.

— Uso característico:

Vivienda.

— Usos autorizados:

Industriakoak: 1. eta 2. kategoria. Tertiarioak: 2. eta 3. kategoria, Merkataritzakoa, Bulegoa, Garajea, Irakaskuntza, Kiroletakoa, Osasungintza, Asistentziakoa, Soziokulturala, Aisiakoak. Ekipamendu komunitarioa. Zerbitzu-azpiegiturak. Elektrizitatea hornitzeko azpiegiturak, energia berriztagarriak sortzeko, instalazioa, eta energia aurreztekoa eta energi efizientziakoa. Telefoniako, telekomunikazioetako eta seinaleztapeneko azpiegiturak.

— Erabilera debekatuak:

Industriakoak. (Baimendu gabeko kategorietan). Tertiarioak: Gasolindegia. Errepidezko garraioa: Landakoak. Ekipamendu komunitarioa. (Bizitegi erabilerak argi eta garbi bateraezinak diren modalitateetan). Zerbitzu-azpiegiturak.

Bizitegi-erabilerarekin bateragarri diren erabileretako diren hirigintza-erakigarratasunaren gehieneko portzentajea:

Izaera orokorrean eta Arau Berezietan edo Kalifikazio Xehatuan finkatu litezkeen neurri murriztailegoen neurrien kalterik gabe, etxebizitzarako ez beste batzuetarako baimendutako erabileretarako sestra gaineko hirigintza-erakigarratasunaren gehieneko portzentajea ez da izango sestra gaineko guztizko hirigintza-erakigarratasunaren % 40a baino gehiago, Bizitegi Familiabakar Atxikia (RD) gisa kalifikatutako partzela bakoitzean.

Plan Nagusiari lotzen zaio, erabilerak ezartzeko baldintzetarako.

LL.

— Erabilera bereizgarria:

Espazio libreak.

— Erabilera baimenduak:

Erabilera tertiarioak. 1. kategoria. Merkataritzakoa. Kiroletakoak eta Soziokulturalak. Ekipamendu komunitarioa, Kiroletakoa, Zerbitzu Publikoetakoa, Aisiakoak eta Soziokulturalak. Zerbitzu-azpiegiturak.

— Erabilera debekatuak:

Etxebizitza. Industriakoak. Tertiarioak. Plan Nagusiari lotzen zaio, erabilerak ezartzeko baldintzetarako.

VL.

— Erabilera bereizgarria:

Bide-komunikazioak.

— Erabilera baimenduak:

Zerbitzu-azpiegiturak.

— Erabilera debekatuak:

Etxebizitza. Industriakoak. Tertiarioak.

Plan Nagusiari lotzen zaio, erabilerak ezartzeko baldintzetarako.

ED.

— Erabilera bereizgarria:

Kirol-ekipamendua.

— Erabilera baimenduak:

Erabilera tertiarioak. 1. kategoria. Merkataritzakoa. Irakas-kuntzakoa, Kiroletakoak, Instituzionalak, Osasungintzakoa, Asistentziakoa, Aisiakoak, Soziokulturalak eta Erlizkoak. Ekipamendu komunitarioa. Beste modalitate batzuk.

— Erabilera debekatuak:

Etxebizitza. Industriakoak. Tertiarioak. Zerbitzu-azpiegiturak.

Plan Nagusiari lotzen zaio, erabilerak ezartzeko baldintzetarako.

Industriales: 1.^a y 2.^a categoría. Terciarios: 2.^a y 3.^a categoría. Comercial, Oficina, Garaje, Docente, Deportivo, Institucional, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos. Equipamiento comunitario. Infraestructuras de Servicios: Infraestructuras de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético. Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

— Usos prohibidos:

Industriales. (En sus categorías no autorizadas). Terciarios: Gasolinera. Transporte por carretera. Rurales. Equipamiento comunitario: (En sus modalidades manifiestamente incompatibles los usos residenciales). Infraestructuras de servicios.

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el residencial:

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares o Calificación Pormenorizada, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos autorizados diversos del de vivienda no superará el 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total en cada parcela calificada como RD Residencial Unifamiliar Adosada.

Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

LL.

— Uso característico:

Espacios libres.

— Usos autorizados:

Usos terciarios. 1.^a categoría. Comercial. Deportivos y Socioculturales. Equipamiento comunitario: Deportivo, Servicios Públicos, Recreativos y Socioculturales, Infraestructuras de Servicios.

— Usos prohibidos:

Vivienda. Industriales. Terciarios. Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

VL.

— Uso característico:

Comunicaciones viarias.

— Usos autorizados:

Infraestructuras de Servicios.

— Usos prohibidos:

Vivienda. Industriales. Terciarios.

Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

ED.

— Uso característico:

Equipamiento deportivo.

— Usos autorizados:

Usos terciarios. 1.^a Categoría. Comercial. Docentes, Deportivos, Institucionales, Sanitarios, Asistenciales, Recreativos, Socioculturales y Religiosos. Equipamiento comunitario. Otras modalidades.

— Usos prohibidos:

Vivienda. Industriales. Terciarios. Infraestructuras de Servicios.

Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

2.4 KAPITULUA. ERAIKINEN OSASUN ETA HIGIENE BALDINTZAK ETA SEGURTASUNEZKOAK

27. artikulua. *Etxebizitza-erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun-baldintza orokorrak.*

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Babes Ofizialeko Diseinuaren Ordenantza aplikatzeko irizpideez gainera, nahitaez bete beharko dira honako baldintza hauek ere:

A. Logela bat baino gehiagoko etxebizitzetan, egongela-jangela-sukaldea pieza bakar gisa eratu ahal izango da, betiere, pieza horiek banaka hartuta, haietako bakoitzak kanpoaldetik aireztapen eta argi osagarri independentea baldin badauka eta, banaketagatik, sukaldea gainerakoetatik banandu baldin badaiteke. Logela bateko etxebizitzetan bakarrik onartuko da gune bakar bereziazina osa dezaten.

B. Bermatu egin beharko dira, banaketa-planoetan beraiaz aipatuz, gune bat edo gehiago, biltegitarako, honako balio minimo hauek dituztela:

- Logela 1eko etxebizitza, 2 modulu.
- 2 logelako etxebizitza, 3 modulu.
- 3 logelako etxebizitza, 4 modulu.

Modulu bat $0,63 \text{ m}^3$ -ko bolumena da (aurrealdean $0,5 \text{ m}$, altueran $2,10 \text{ m}$ eta sakoneran $0,6 \text{ m}$ dituen armairuari dagozkio). Hondoa $0,35 \text{ m}$ -koa izango da gutxienez, eta gehienez, $0,65 \text{ m}$ -koa.

Modulu 1 gehitu da logela gehiago bakoitzeko. Biltegitratzeko leku horiek sarreran egon beharko dute, edo pasatzeko lekuetan edo egongelan, eta zatitu ahal izango dira, betiere modulu 1eko minimo zatiezina betetzen bada.

C. Babes Ofizialeko Etxebizitzaren araudian sukaldeen banaketari buruz jasotako zehaztapenez gainera, bermatu egin beharko dira, 1:20 banaketa-planoetan beraiaz aipatuz, honako alderdi hauek ere:

— $0,25 \text{ m}^3$ -ko biltegi zatiezineko bolumena ($0,6 \times 0,6 \times 0,7 \text{ m}$ neurriaren baliokideak), $0,35 \text{ m}$ -ko dimentsio minimoarekin, $1,40 \text{ m}$ -ko altueratik behera dagoen bere edozein ertzetan neurtuta.

— Laneko azalera finkoak, honako baldintza hauek betez:

— Guztizko azalera minimoa: $0,72 \text{ m}^2$ ($1,20 \text{ m}$ -ko aurrealdearen eta $0,60 \text{ m}$ -ko hondoaren baliokidea).

— Azalera minimo jarraitua: $0,36 \text{ m}^2$ ($0,60 \text{ m}$ -ko aurrealdearen eta $0,60 \text{ m}$ -ko hondoaren baliokidea).

— Lan-planoaren kota, $0,85$ eta $0,95$ artean kokatua.

— Lan-planoaren gaineko altuera libre minimoa: $0,50 \text{ m}$.

D. Honako hau izango da beti etxebizitzaren azalera erabilgarri minimoa:

Dimentsio minimoa: $40,00 \text{ m}^2$ s.

28. artikulua. *Erabilerakomuneko etxebizitzetara sartzeko espazio eta elementuei aplikatu ahal zaizkien bizigarritasun-baldintzak.*

1. Gune komunak:

— Etxebizitza-eraikinetako guztion erabilerako guneen, eskaileren eta atarien diseinua Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzen («Eraikinari exijitu dakizkiokkeen baldintzak» atalean edo antzeko izenburukoan) eta Irisgarritasunaren Legearen arabera definituko da.

CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 27.º *Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda.*

Además de los criterios de aplicación de la Ordenanza de Diseño de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones:

A. En las viviendas de más de un dormitorio, el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única, siempre que se garantice que, consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente y, por su distribución, sea posible segregar la cocina del resto. Sólo se permitirá que formen un único espacio no segregable en viviendas de un dormitorio.

B. Se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución, uno o varios espacios para almacenamiento con los siguientes valores mínimos:

- Vivienda de 1 dormitorio 2 módulos.
- Vivienda de 2 dormitorios 3 módulos.
- Vivienda de 3 dormitorios 4 módulos.

Un módulo equivale a un volumen de $0,63 \text{ m}^3$ (correspondientes a un armario de $0,5 \text{ m}$ de frente, $2,10 \text{ m}$ de altura y $0,6 \text{ m}$ de fondo). El fondo será como mínimo de $0,35 \text{ m}$ y como máximo $0,65 \text{ m}$.

Se añadirá 1 módulo por cada dormitorio de más. Estos espacios para el almacenamiento deberán situarse en la entrada, las zonas de paso o el estar y podrán fraccionarse siempre que se cumpla con el mínimo indivisible de 1 módulo.

C. Además de las determinaciones recogidas en la normativa de VPO respecto a la distribución de cocinas, se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de distribución 1:20, los siguientes aspectos:

— Un volumen de almacenamiento indivisible de $0,25 \text{ m}^3$ (equivalentes a $0,6 \times 0,6 \times 0,7 \text{ m}$) con una dimensión mínima de $0,35 \text{ m}$ medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de $1,40 \text{ m}$ de altura.

— Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:

— Superficie total mínima: $0,72 \text{ m}^2$ (equivalente a un frente de $1,20 \text{ m}$ y un fondo de $0,60 \text{ m}$).

— Superficie mínima continua: $0,36 \text{ m}^2$ (equivalente a un frente de $0,60 \text{ m}$ y un fondo de $0,60 \text{ m}$).

— Cota del plano de trabajo situada entre los $0,85 \text{ m}$ y $0,95 \text{ m}$.

— Altura libre mínima sobre el plano de trabajo: $0,50 \text{ m}$.

D. En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente:

Dimensión mínima: $40,00 \text{ m}^2$ t.

Artículo 28.º *Condiciones de habitabilidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.*

1. Zonas Comunes:

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

29. artikulua. Erabilera baimenduetarako lokaletarako baldintza orokorrak.

1. Lokal guztiek sarbidea izango dute eraikinaren kanpoal-detik, eta ez da izango ataritik barrena.

2. Erabilera-mota horietarako lokal bakoitzak garbigela bat eduki behar du (gutxienez komuna eta konketa), eta hango argiztapen- eta aireztapen-sistema etxebizitzetako lokal higienikoetarako eskatzen denaren antzekoa izango da.

3. Artikulu honetan sartuta dauden lokalen zatiak, pertsonen egonaldi iraunkorretarako denak, argiztapen eta aireztapen naturala edukiko ditu, artifizialak lagunduta, hala behar izanez gero. Azken horretarako, instalazioaren proiektu xehatu bat aurkeztu beharko da, gaian gaitua dagoen teknikari batek abalata, eta Udalak onetsi beharko du.

Aireztapen naturalak hutsune bailagarriak eduki beharko ditu, gutxienez azalera guztiaren heren batean, eta ez da izango zerbitzuaren xedeko lokal-zatiaren edukieraren 1/8 baino txikiagoa.

Trasteleku eta biltegi gisa soilik erabiliko diren lokalek eta gelek argiztapen eta aireztapen artifiziala soilik eduki ahal izango dute.

30. artikulua. Garajetarako lokalen baldintzak.

1. Izaera orokorrean, etxebizitza-eraikinetako garaje-erabilerrarako lokalen diseinua Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzen («Garajetarako exijitu daitezkeen baldintzak» atalean edo antzeko izenburuakoa) eta Irisgarritasunaren Legearen arabera definituko da.

2. Gainera, nahitaez aplikatu beharko dira araudi autonomikoan jasotzen ez diren zehaztapenak, ondoren ezartzen direnak.

A. Azalera eta neurri minimoak:

— Garajeen azalera erabilgarri minimoa 20,00 m²-koa izango da ibilgailu bakoitzeko, bertan sartuta espaloiei, manio-breterako pasilloei eta abarri dagokiona, baina ez zerbitzu sanitarioetarako, halakorik balego, edo beste erabilera batzuetarako, hala nola, biltegitxoak, komunak, igogailuak iristeko atariak, eta abar.

— Tokiek 4,50 x 2,50 m² neurri minimoak izango dituzte, baina onartuko da haietako % 25ean neurri horiek 4,00 x 2,00 m² izatea.

— Garajeak jarduketa-faseka egikaritzea onartzen bada, egikaritze partzial bakoitzak beti bete beharko ditu jarduketaren unitate-multzorako ezarritako baldintzak.

B. Altuera libre minimoa:

— Altuera libre minimoa 2,20 m-koa izango da lokal osoan.

C. Sarbideak:

— Garajeetarako sarbideak gutxienez 3 metroko zabalera minimoa izango du.

— 3. eta 4. kategoriako garajeetan, hau da, 1.000 m² (s) baino handiagoko azalera dutenetan, sarbideak 5,00 m baino handiagoko zabalera edukiko du, edo bi sarbide independente; bata, sartzeko, eta bestea, ateratzeko, lehen adierazitako zabalera minimoa dutela.

— Arrapala zuzenek ezin izango dute gainditu % 18ko malda, eta arrapala kurbatuek, % 16koa. Haien zabalera minimoa 3,00 m-koa izango da, kurbetan beharrezko gainzabalera dutela, eta ardatzean neurtutako haien kurbatura-erradioa 6,00 m-koa izango da gutxienez. Garajeetako zirkulatzeko barne-kaleak inoiz ez dira izango 5,00 metro baino txikiagoak sekzio libre minimoan, elementu jakinetan izan ezik (egitura, instalazioak,...).

Artículo 29.º Condiciones generales para los locales destinados a usos autorizados.

1. Todos los locales tendrán acceso desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

2. Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

3. La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicable, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 30.º Condiciones de los locales destinados a garaje.

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

2. Además serán de obligada aplicación las determinaciones que a continuación se establecen que no se recojan en la norma autonómica.

A. Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20,00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

— Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 m², si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4,00 x 2,00 m².

— Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

B. Altura libre mínima:

— La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local.

C. Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.

— En los garajes de categoría 3.ª y 4.ª, es decir, con superficie mayor a 1.000 m² (t), el acceso deberá tener una anchura mayor de 5,00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente.

— Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %. Su anchura mínima será de 3,00 m., con el sobreechancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6,00 m. Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima, salvo elementos puntuales (estructura, instalaciones,...).

— Garaje guztiek tranpagain bat edukiko dute, arauzko sarbidearen zabaleraz berekoa, gutxienez 5,00 metroko hondoa duela arrapala hasi aurretik, azalera horretan erabilera publiko-koa sartu gabe (oinetakoentzako espaloak eta abar). Tranpagain horren sestrak % 5ekoa baino gutxiagoko malda izango du.

— Eskailburu-gune horretan, estalita baldin badago, zorua-sabaiaren altuera libre 2,40 m-koa izango da gutxienez, eta habe azpiko atalaseko toki baxuenetan, 2,10 m-koa.

— Garajeetara sartzeko ateeak, eraikinaren fatxadetan jarritakoak, isil-motakoak izan beharko dute.

31. artikulua. Trastelekuetarako lokalen baldintzak.

Trastelekuak aurreikusi dira proposatutako eraikinetan.

Oro har, etxebizitza-eraikinetako trasteleku-erabilerrako lokalen diseinua Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzen («Trastelekuen baldintzak» atalean edo antzeko izenburukoan) eta Irisgarritasunaren Legearen arabera definituko da.

32. artikulua. Bizikletentzako aparkalekua jartzea eta desplazamendurako laguntza-ibigailuak biltegitratzea.

A. Bizikletentzako aparkalekuak.

Proposatu diren eraikinek trastelekuak edukiko dituzte, etxebizitzetara lotuak; beraz, horiek bizikletak gordetzeko erabili ahal direla ulertuko da, kaletik iristeko modukoak baitira.

B. Desplazamendurako laguntza-ibigailuak biltegitratzea.

Barruti horiek eraikinen barruan prestatu ahal izango dira, edo, aukeran, partzelaren barruan, eraikinaren erabilera osagarri gisa, gehienez ere 10,00 m² partzela bakoitzeko. Nolanahi ere, barruti horiek kokatzeko, beti izan beharko dute ibilbide irisgarria.

2.5 KAPITULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK ETA APAINGARRIEI BURUZKOAK

33. artikulua. Fatxadak.

1. Etxebizitza guztietan jarri beharko dira esekitokiak. Edozein fatxadatan jarri ahal izango da, Garaiar kalera ematen duen fatxadan izan ezik. Gorputz independente edo eraikinetara atxikita jarri ahal izango dira esekitokiak, eraikinaren erabilera osagarri gisa.

2. Debekatuta dago fatxadetan ikusteko moduko edonolako instalazioak esekitzea. Salbuetsi egingo da, indarrean dagoen legeditik eratorritako erakunde hornitzailearen berariazko betekizuna denean.

3. Fatxadan erabilitako materialak lehen mailako kalitatekoak izango dira. Estaldurak, hala nola pintura akrilikoak edo antzekoak, eguraldien gorabeheretatik bereziki babestutako guzietan soilik erabili ahal izango dira, edo eraikuntza-xehetasun iraunkorrak nabarmentzeko.

4. Fatxada eta haren elementuak margotzeko edozein lan homogeneoki egin beharko da eraikin osoan, eta debekatuta geratzen da eraikin horretako etxebizitzetakoren batekoak diren elementuen aldeko zatia margotzea.

5. Sestra-aldeengatik antzekoak diren erdisotoko zatiek fatxaden tratamendu orokorra izango dute.

34. artikulua. Estalkiak.

Eraikinetako estalkiak bertatik ez ibiltzekoak izango dira. Haien gainean, eraikinaren zerbitzurako beharrezkoak diren instalazioetako elementuak bakarrik jarriko dira.

— Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.

— La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

— Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.

Artículo 31.º Condiciones de los locales destinados a trastero.

Se han previsto trasteros en los edificios propuestos.

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

Artículo 32.º Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

A. Aparcamiento para bicicletas.

Las edificaciones propuestas dispondrán de trasteros vinculados a las viviendas, por lo que éstos podrán contar como susceptibles de albergar bicicletas, ya que son accesibles desde la calle.

B. Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

Estos recintos podrán disponerse en el interior de los edificios ó, alternativamente, en el interior de la parcela, como uso complementario de la edificación, hasta un máximo de 10,00 m² por parcela. En cualquier caso, la localización de dichos recintos estará siempre vinculada a un recorrido accesible.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 33.º Fachadas.

1. Deberán disponerse tendedores en todas las viviendas. Se permite su disposición en cualquier fachada excepto en la que da frente a la C/ Garaiar. Se podrán disponer los tendedores como cuerpos independientes o adosados a los edificios, como usos complementarios a la edificación.

2. Se prohíbe el tendido de todo tipo de instalaciones vistas en fachada, excepto cuando sea exigencia expresa de la entidad suministradora derivado de la legalidad vigente.

3. Los materiales empleados en fachada serán de primera calidad. Los revestimientos tales como pinturas acrílicas o similares sólo podrán utilizarse en zonas especialmente protegidas de las inclemencias del tiempo o para resaltar detalles constructivos permanentes.

4. Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

5. Las partes de semisótano que debido a la diferencia de rasantes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general de las fachadas.

Artículo 34.º Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios serán no transitables. Sobre ellas se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio.

HIRUGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ARAUAK

Ez da beharrezkoa izango Urbanizazio Proiektua egitea. Arauak urbanizazio osagarriko obrei aplikatuko zaizkie, eta erai-kinen Proiektuetan definituko dira.

3.1 KAPITULUA. DISEINU BALDINTZA OROKORRAK

35. artikulua. Hirigintza Oztopoak Kentzea.

Eraikuntza Proiektuetan definitutako urbanizazio osagarriko obrak lege hauek kontuan hartuta egingo dira: Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politikarako eta Herri Lanetako Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, Hirigintza Oztopoak kentzeari buruzkoa, eta Eusko Jaurlaritzaren irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea.

36. artikulua. Ingurumen-irizpideak.

Dokumentu hau garatzeko, kontuan hartuko da Irungo Antolamenduko Plan Nagusian sartutako Ingurumen Jasangarritasunerako Txosteneko 8.3 puntuan jasotakoa, proposamenaren ondorio negatiboak saiheste edo murrizte aldera. Ondoren agertzen dira Plan Nagusian sartutako neurriak; horretara jo behar da haiek garatzeko.

8.3. HAPN berrikusteko proposamenen ondorio negatiboak saihesteko edo murrizteko neurriak.

8.3.1. Ingurumenaren aldetik sentiberak diren guneei gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.2. Natur baliabideei gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.3. Lurzoru-baliabideei gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.4. Baliabide estetiko kulturaleri gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.5. Hondakinak eta kutsadura gutxiago sortzeko neurriak.

8.3.6. Urari buruzko neurriak, baliabide naturala den aldetik.

8.3.7. Hiri-ingurumenerako neurriak.

8.3.8. Ingurune sozioekonomikorako neurriak.

8.3.9. Ingurumen-arriskuak gutxitzeko neurriak.

8.3.10. Beste neurri osagarri batzuk.

3.2 KAPITULUA. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA XEHETASUN EZAUGARRIAK

Urbanizaio-obra osagarrien Proiektu bakar batean jasoko dira obrak. Eraikuntza-proiektuaren aurretik eta/edo aldi berean prestatu eta onetsi beharko da beti proiektu hori, eta, halaber, eraikitzeke udal-lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean.

37. artikulua. Urbanizazio-obren edukia eta baldintza tekniko minimoak.

1. Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak indarrean dauden lege-xedapenetan, irisgarritasuna arautzen dutenak barne, ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara doituko dira, eta baita Araudi honetara eta urbanizatzeko Udal Ordenantzetara ere.

2. Nahikoa espezifikazio egon ezean, udaleko zerbitzu teknikoek definituko dituzte aplikagarriak diren baldintzak, udalak zuzenean sustatzen dituen obretan ohiz erabiltzen diren kalitate-estandarrekin bat etorritik. Helburu horrekin, obren sustatzaileak horri dagozkion jarraibideak eskatu beharko ditu, proiektua prestatzeko lanak hasi aurretik.

TÍTULO TERCERO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

No será necesaria la realización de Proyecto de Urbanización. Las Normas se aplicarán a las obras de urbanización complementaria, a definir en los Proyectos de las edificaciones.

CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 35.º Supresión de Barreras Urbanísticas.

Las obras de urbanización complementaria definidas en los Proyectos de Edificación, deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad, también del Gobierno Vasco.

Artículo 36.º Criterios Ambientales.

Se atenderá en el desarrollo del presente documento a lo recogido en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental incluido en el Plan General de Ordenación de Irun, al objeto de evitar o reducir los efectos negativos de la propuesta. Se enumeran a continuación las medidas incluidas en el Plan General, al cual se remite para el desarrollo de las mismas.

8.3. Medidas para evitar o reducir los efectos negativos de las propuestas de revisión del PGOU.

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 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.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Se recogerán las obras en un único Proyecto de obras complementarias de urbanización. Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

Artículo 37.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1. El Proyecto de obras complementarias de urbanización se ajustará al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización.

2. En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales definirán las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

3. Nolanahi ere, urbanizazio-obra osagarrien proiektuak zehaztuko du, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz eta horretaz han bertan ezarritako irizpideen arabera, planteatutako proposamenen ondoriozko urbanizazioaren kotak eta sestrak, koordinatu digitalizatu egokien bidez.

38. artikulua. Oinezkoen guneak diseinatzeko irizpideak.

Ez da puntu beltzik sortuko proposatutako antolamenduan. Horretarako, leku ilunak sortzea saihestu beharko da, egoki argituz, ispiluak jarritz eta helburu hori lortzeko egokitzat jotzen diren beste neurri batzuk hartuz.

Oinezkoen ibilbide orotan, atsedenerako, hidrataziorako eta aterperako ekipamendu-zuzkidura egongo da, honela kuantifikatuta (gutxi gorabehera):

– Atsedene-gunea: Distantzia maximoa 100 m-koa izango da 25etx/Ha dentsitateetik gorako bizitegi-gune bateko edozein tokitatik eserleku batera, modu linealean neurtuta.

– Hidratazioa: Distantzia maximoa 500 m-koa izango da 25etx/Ha dentsitateetik gorako bizitegi-gune bateko edozein tokitatik ur edangarriko iturri batera, modu linealean neurtuta.

– Argiteria-instalazioa jarriko da oinezkoen ibilbidean zehar, batez beste 15 lux-eko argitasuna bermatuz lurzoru-mailan.

– Oinezkoen pasabideak: Espaloi ondoan aparkalekua duten kaleetan, espaloia zirkulazioko lehen erreia ertzeraino zabalduko da, aparkatuta dauden ibilgailuek ikuspena eragotzi ez dezaten.

– Atsedene-guneen eta eserlekuen kokapena honako hauek kontuan hartuta aztertu eta justifikatuko da: plazaren orientazioa, urte-sasoietan eguzkiak nola jotzen duen, leku horretako trafikoa-ekin duen lotura eta gune estaliren bat dagoen ala ez.

Soilik oinezkoentzako diren lekuetan, baina ibilgailuak gajeetara pasatzeko baimenduta, disuasio-elementuak jarriko dira, ibilgailuek aparkatu ez dezaten.

39. artikulua. Partzela-itxiturak.

Finkak bide publikotik banatzekoak eta muga egiten duten itxiturak fabrika-hormaz eraikiko dira (harlangaitzezkoa edo beste material emokatu batzuekin egindakoa), edo horma gaineko burdin hesiarekin (gutxienez 0,50 m-ko altuera), eta 2,00 m-ko altuera izan ahalko dute gehienez; hormarenak, bide publikoarekin muga egiten duenean, 1,20 cm baino gehiago ez.

Altuera horiek honela zenbatuko dira:

– Finkak banatzekoetan, horma oinarritzen den lurzoruaren mailatik.

– Bide publikoarekin muga egiten duten itxiturretan, haren maila beretik.

– Topografia zenbateraino den malkartsua kontuan hartuta nabartu ahal izango dira altuera horiek.

– Ez dira onartuko kalitate gutxiko akaberak, eta berariaz debekatuta daude ageriko hormigoizko blokez egindakoa. Azken horiek baita finka partikularrak banantzekoetan ere.

LAUGARREN TITULUA

ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILEAK

40. artikulua. Inpaktu akustikoaren azterketa.

Inpaktu Akustikoaren Azterketa bat egongo da Plan Bere-zian, eta azterketa horretan, leku horretako inpaktu akustiko globala aurreikustea ahalbidetuko duten zarata-mapak eta eba-luazio akustikoak jaso beharko dira.

3. En todo caso, el Proyecto de obras complementarias de urbanización determinará, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Artículo 38.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

Se evitará la creación de puntos negros en la ordenación propuesta; para ello, se evitará la generación de zonas oscuras mediante una adecuada iluminación, colocación de espejos y otras medidas que se consideren adecuadas para conseguir dicho objetivo.

En todo itinerario peatonal se procurará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, y cobijo, cuantificados de la siguiente manera (aproximadamente):

– Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal).

– Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).

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

– Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.

– Se estudiará 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.

En las zonas de uso exclusivamente peatonal, pero con autorización de paso de vehículos a garajes, se dispondrán elementos disuasorios para evitar el estacionamiento de vehículos.

Artículo 39. Cierres de parcela.

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro -altura mínima 0,50 m. y podrán tener una altura máxima de 2,00 m., siendo las del muro no superior a 1,20 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

– En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

– En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.

– Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

– No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

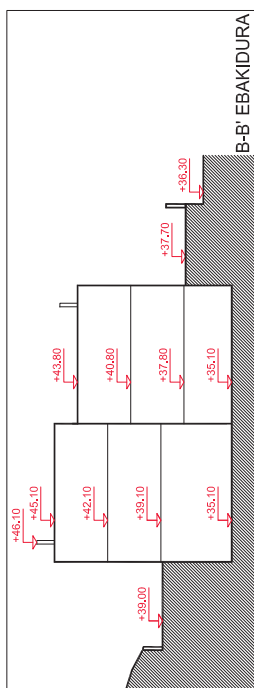
TÍTULO CUARTO

CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 40.º Estudio de impacto acústico.

El Plan Especial incluye, un estudio de impacto acústico con-tenedor de los mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

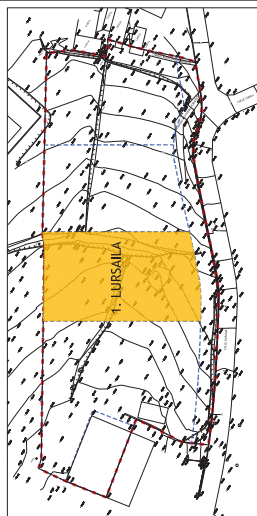
B.2. ORDENANZAS PARTICULARES (FICHAS URBANÍSTICAS)



LURSAIL PRIBATUAREN MUGA
AZALERA 1.089,44 M2

SESTRA GAINENKO ETA SESTRA AZPIKO
GEHIENENKO LERROKADURAK

SSESTRA GAINEN GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA..... 442,50 M2
SSESTRA AZPIKO GEHIENEN ERAIKIGARRITASUNA..... 265,50 M2



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
GARAIAR KALEKO HIRI LURZORUKO LURSAILAK

ANTOLAMENDUA
HIRIGINTZA FITXAK
1. LURSAILA

E: 1/250

[illegible]

B-2. ORDENANTZA ARAUTZAILE BEREZIAK (HIRIGINTZA-FITXAK)

