

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Hirigintza eta Garapen Iraunkorreko Arloa

*Iragarkia*

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2019ko apirilaren 26an eginitako Osoko Bilkuran:

1. Behin betiko onestea 5.2.04: Mendibil eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia.
2. Aurreko erabakian aipatzen den Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, argitaratu aurretik Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan gordailutu dadin.

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.

Ingurumeneko Txosten Estrategikoa ere argitaratu egingo da, Ingurumenaren Ebazluazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 32 artikulua ezartzen duena betez.

3. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio bideari. Beraren aurka, nahi izanez gero, berraztertze errekurtsoa aurkez daiteke administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita; edo, bestela, Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean zuzenean aurkaratu, bi hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatzen hasita; hori guztia, bidezkotzat jo litekeen beste edozein errekurtsoz gainera.

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.

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 32 artikuluan xedatutakoaren arabera, eduki osoa jendearen eskura jartzen duen helbide elektronikoa Irungo Udalaren web orrian dago: [www.irun.org](http://www.irun.org) Egin klik hemen.

Ingurumen Administrazioari Zuzendaritzaren 2018ko azaroaren 15eko ebazpena, 5.2.04 Mendibil esparruko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ingurumen txosten estrategikoa egiteko dena, 2018ko abenduaren 7ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* (23. zenbakian) argitaratuta dago.

Irún, 2019ko maiatzaren 15a.—Alkatea, eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (3263)

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible

*Anuncio*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de abril de 2019 acordó:

- 1.º Aprobar definitivamente al Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.2.04: Mendibil.
- 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.

Asimismo se dará publicidad al Informe Ambiental Estratégico conforme lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental Estratégica.

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 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.

Conforme lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental Estratégica la dirección electrónica en la que se pone a disposición del público el contenido íntegro se encuentra en la página web del ayuntamiento de Irún: [www.irun.org](http://www.irun.org) Pinche aquí.

La Resolución de 15 de noviembre de 2018 del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 5.2.04 Mendibil, aparece publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 235 de fecha 7 de diciembre de 2018.

Irún, a 15 de mayo de 2019.—El alcalde, p.d., la técnica de Urbanismo. (3263)

## HIRIGINTZA ARAUAK

- Aurkibidea.
- Atariko titulua: Xedapen orokorrak.
1. artikulua. Eremua.
  2. artikulua. Indarrean jartzea.
  3. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.
  4. artikulua. Kontzeptuen terminologia.
  5. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien norainokoak.
- Lehenengo titulua: Lurzoruaren hirigintza araubidea.
- 1.1. Kapituluak. Kalifikazio erregimena.
  6. artikulua. Kalifikazio erregimenaren definizioa.
  7. artikulua. Kalifikazio kodea.
  8. artikulua. Kalifikazio xehatuko guneen erabilera, jabari eta eraikitze baldintzak.
  9. artikulua. Baimendutako etxebizitza kopurua gehienez.
  - 1.2. kapituluak. H.A.P.B. garatzeko eta gauzatzeko erregimena.
  10. artikulua. Hirigintza Jardueraren Erregimena.
  11. artikulua. Ahalmen urbanistikoak eskuratzea.
- Bigarren titulua: Urbanizatzeko arau orokorrak.
12. artikulua. Ingurumen irizpideak.
  13. artikulua. Zerbitzu-azpiegituren diseinuaren ezaugarriak.
  14. artikulua. Urbanizazio obren edukia eta baldintza tekniko minimoak.
  15. artikulua. Oinezkoen gunek diseinatzeko irizpideak.
- Hirugarren titulua: Hirigintza inklusiboa eta mugikortasun jasangarria sustatzen duena.
16. artikulua. Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunari buruzko baldintzak.
  17. artikulua. Mugikortasun Jasangarria sustatzeko baldintzak.
- Laugarren titulua: Partzela eraikigarrien erabilerarako eta eraikuntzarako ordenantzak.
- 3.1. kapituluak. RD kalifikazioa dutenen eraikuntzako, aprobetxamenduko eta bolumen baldintzak.
  18. artikulua. Orokortasunak.
  19. artikulua. Eraikuntza-aprobetxamendua.
  20. artikulua. Partzelazioa.
  21. artikulua. Lerrokadurak.
  22. artikulua. Sestrak.
  23. artikulua. Perfilak eta altuerak.
  24. artikulua. Gorputz irtenak edo hegalak.
  25. artikulua. Kanpoko sarbideen gune komunak.
  26. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.
  - 3.2. kapituluak. jabari baldintzak.
  27. artikulua. Jabari baldintza orokorrak.
  - 3.3. kapituluak. erabilera baldintzak.
  28. artikulua. Erabilera erregimena.
  - 3.4 kapituluak. Eraikinen osasun-higiene eta segurtasun baldintzak.
  29. artikulua. Baldintza orokorrak.
  30. artikulua. Garaje erabilerarako lokalen baldintzak.

## NORMAS URBANÍSTICAS

- Índice.
- Título preliminar: Disposiciones de carácter general.
- Artículo 1.º Ámbito.
- Artículo 2.º Entrada en vigor.
- Artículo 3.º Condiciones de vigencia.
- Artículo 4.º Terminología de conceptos.
- Artículo 5.º Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos.
- Título primero: Régimen urbanístico del suelo.
- Capítulo 1.1. Régimen de calificación.
- Artículo 6.º Definición del régimen de calificación.
- Artículo 7.º Código de calificación.
- Artículo 8.º Condiciones de uso, dominio y edificación de las zonas de calificación pormenorizada.
- Artículo 9.º N.º de viviendas máximo autorizado.
- Capítulo 1.2. Régimen para el desarrollo y ejecución del P.E.O.U.
- Artículo 10.º Régimen de actuación urbanística.
- Artículo 11.º Adquisición de las facultades urbanísticas.
- Título segundo: Normas generales de urbanización.
- Artículo 12.º Criterios ambientales.
- Artículo 13.º Características de diseño de las infraestructuras de servicio.
- Artículo 14.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.
- Artículo 15.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.
- Título tercero: Urbanismo inclusivo y de fomento de la movilidad sostenible.
- Artículo 16.º Condiciones relativas a la igualdad de mujeres y hombres.
- Artículo 17.º Condiciones relativas al fomento de la movilidad sostenible.
- Título cuarto: Ordenanzas de uso y edificación de parcelas edificables.
- Capítulo 3.1. Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen para el RD.
- Artículo 18.º Generalidades.
- Artículo 19.º Aprovechamiento edificatorio.
- Artículo 20.º Parcelación.
- Artículo 21.º Alineaciones.
- Artículo 22.º Rasantes.
- Artículo 23.º Perfiles y alturas.
- Artículo 24.º Cuerpos salientes o vuelos.
- Artículo 25.º Espacios comunes exteriores de acceso.
- Artículo 26.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.
- Capítulo 3.2. Condiciones de dominio.
- Artículo 27.º Condiciones generales de dominio.
- Capítulo 3.3. Condiciones de uso.
- Artículo 28.º Régimen de uso.
- Capítulo 3.4. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.
- Artículo 29.º Condiciones generales.
- Artículo 30.º Condiciones de los locales destinados a garaje.

3.5 kapitulua. Baldintza estetikoak eta apaingarri buruzkoak.

31. artikulua. Fatxadak.

32. artikulua. Estalkiak.

Bosgarren titulua: Zortasun aeronautikoak.

4.1 kapitulua. Zortasun aeronautikoak.

33. artikulua. Arauketa.

Seigarren titulua. Trenbide zortasunak.

5.1 kapitulua. Trenbide zortasunak.

34. artikulua. Jabari publiko eta babespeko guneei dagozkien beste muga batzuk.

#### ATARIKO TITULUA

#### XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. *Eremua.*

Ordenantza hauek edonolako hirigintza eta eraikuntzajarduerei aplikatuko zaizkie, eta baita partzelak, eraikinak eta gune libreak erabiltzeko erregulazioari ere, «Mendibil 5.2.04» esparruari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eremu osoan (H.A.P.B.).

2. artikulua. *Indarrean jartzea.*

Plan honetako zehaztasunak behin betiko onesteko erabakia argitaratu ondoren jarriko dira indarrean, Ordenantzetako testu osoa sartuta, Tokiko Araubidearen Oinarrien Legearen 70-2 artikulua xedatzen duen terminoetan.

3. artikulua. *Indarraldiaren baldintzak.*

Planaren zehaztapenak indarrean iraungo dute, harik eta aldatzen ez diren arte edo ondorengo beste batzuek indargabetez 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 bada.

4. artikulua. *Kontzeptuen terminologia.*

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak 2/2006 Legean eta harekin bat datozen xedapen osagarrietan erabilitako izendapenetara doitzen dira.

Ordenantzak Udalak interpretatuko ditu, Kode Zibileko 3. artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

5. artikulua. *Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien norainokoa.*

Honako dokumentu hauek dira plan hau osatzen dutenak:

1. Memoria.
2. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
3. Plan orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak.
4. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.
5. Informazio eta antolamendu xehatuaren planoak.
6. Informe de sostenibilidad financiera.

Capítulo 3.5. Condiciones estéticas y de ornato.

Artículo 31.º Fachadas.

Artículo 32.º Cubiertas.

Título quinto: Servidumbres aeronáuticas.

Capítulo 4.1. Servidumbres aeronáuticas.

Artículo 33.º Regulación.

Título sexto: Servidumbres ferroviarias.

Capítulo 5.1. Servidumbres ferroviarias.

Artículo 34.º Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.

#### TÍTULO PRELIMINAR

#### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.º *Ámbito.*

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como a la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) del ámbito «5.2.04 Mendibil».

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 70-2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

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 *Terminología de conceptos.*

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las denominaciones empleadas en la Ley 2/2006 y disposiciones complementarias concordantes.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

Artículo 5.º *Documentos constitutivos del proyecto y alcance de los mismos.*

Los documentos de que consta el presente plan son los siguientes:

1. Memoria.
2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
3. Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.
4. Estudio de viabilidad económico-financiera.
5. Informazio- eta antolamendu xehatuaren planoak.
6. Informe de sostenibilidad financiera.

LEHENENGO TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO ARAUBIDEA

6. artikulua. Kalifikazio Araubidearen definizioa.

H.A.P.B. honen xedeko sektoreko eremua Titulu honetan definitzen den kalifikazio xehakatuaren araubideari lotuta gertatzen da, O.2. planoan ezarrita dagoen mugapenaren arabera.

7. artikulua. Kalifikazio kodea.

Kalifikazio xehatua erabilera-zerrenda honetara doitzen da, horiek bat egiten baitute Irungo H.A.P.N. plangintzak emandako sistematizazioarekin.

\* Bizitegi erabilerrako partzela.

RD. Bizitegi atxikia.

\* Komunikazio sistema.

VL. Tokiko Hiri Bideak.

\* Gune libreen sistema.

LJ. Hiri Lorategiak.

\* Ekipamendu sistema.

ED. Kirol Ekipamendua.

8. artikulua. Kalifikazio xehatuko guneen erabilera, jabari eta eraikitze baldintzak.

\* Bizitegi erabilerrako partzela.

RD. Bizitegi atxikia.

Jabaria: Pribatua.

Erabilera bereizgarria: Etxebizitzak.

Erabilera baimenduak:

– Industriakoak. 1. eta 2. kategoria.

– Tertiarioak. 2. eta 3. kategoria. Komertziala, bulegoa, garajea, ikastetxea, kirolekoak, instituzionala, sanitarioa, laguntza, soziokulturala, aisialdikoak.

– Ekipamendu komunitarioa.

– Zerbitzuetako azpiegiturak. Hornidura elektrikoko azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko eta energiaren eraginkortasun eta aurrezpenerako instalazioa. Telefoniako, telekomunikazioetako eta seinaleztapeneko azpiegiturak.

Erabilera debekatuak.

– Industriakoak. (Baimendu gabeko kategorietan).

– Tertiarioak. Gasolindegia eta errepideko garraioa.

– Landakoak.

– Ekipamendu komunitarioa. (Bizitegi erabilerekin nabarmen bateraezinak diren modalitateetan).

– Zerbitzuetako azpiegiturak. (Berariaz baimendutako baldintzetatik kanpo).

Eraikuntza: Etxebizitza kolektiboa, Ordenantza hauetan erregulatua.

\* Komunikazio sistema.

VL. Tokiko Hiri-bideak.

Jabaria: Publikoa.

Erabilera bereizgarria: Bide-komunikazioak.

Erabilera baimenduak:

– Erabilera tertiarioak. Komertziala, garajeak, kirolekoak eta soziokulturalak.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 6.º Definición del Régimen de Calificación.

El ámbito del sector objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano O.2.

Artículo 7.º Código de calificación.

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el P.G.O.U. de Irun.

\* Parcela de uso residencial.

RD. Residencial Adosada.

\* Sistema de comunicaciones.

VL. Viario Urbano Local.

\* Sistema de espacios libres.

LJ. Jardines Urbanos.

\* Sistema de equipamientos.

ED. Equipamiento Deportivo.

Artículo 8.º Condiciones de uso, dominio y edificación de las zonas de calificación pormenorizada.

\* Parcela de uso residencial.

RD. Residencial adosada.

Dominio: Privado.

Uso característico: Vivienda.

Usos autorizados:

– 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 y Transporte por carretera.

– Rurales.

– Equipamiento comunitario. (En sus modalidades manifiestamente incompatibles los usos residenciales).

– Infraestructuras de Servicios. (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

Edificación: Vivienda colectiva regulada en las presentes ordenanzas.

\* Sistema de comunicaciones.

VL. Viario Urbano Local.

Dominio: Público.

Uso característico: Comunicaciones viarias.

Usos autorizados:

– Usos terciarios. Comercial, Garajes, Deportivos y Socioculturales.

– Ekipamendu komunitarioa. Kiroletakoa, zerbitzu publikoetakoa, aisialdikoa eta soziokulturala.

– Zerbitzu azpiegiturak.

Erabilera debekatuak:

– Etxebizitzak.

– Industriakoak.

– Tertiarioak. (Berariaz baimendutako baldintzetatik kanpo).

Eraikuntza: Baztertua, hiri altzariak eta zerbitzuak jartzea izan ezik.

\* Gune librean sistema.

LJ. Hiri Lorategiak.

Jabaria: Publikoa.

Erabilera bereizgarria: Espazio libreak.

Erabilera baimenduak:

– Erabilera tertiarioak. 1. kategoria (Komertziala. Gara-jeak. Kiroletakoak eta soziokulturalak).

– Ekipamendu komunitarioa. Kiroletakoa, zerbitzu publikoetakoa, aisialdikoa eta soziokulturala.

– Zerbitzuetako azpiegiturak.

Erabilera debekatuak:

– Etxebizitzak.

– Industriakoak.

– Tertiarioak. (Berariaz baimendutako baldintzetatik kanpo).

Eraikuntza: Baztertua, eraikuntza apaingarria eta zerbitzu-instalazioak eta oinezkoak ibiltzea errazten duen oro izan ezik.

\* Ekipamendu sistema.

ED. Kirol Ekipamendua.

Jabaria: Publikoa.

Erabilera bereizgarria: Kirol ekipamendua aire librean.

Erabilera baimenduak:

– Erabilera tertiarioak. Komertziala. Bulegoak, garajeak. Ikastetxeak, kirolekoak, instituzionalak, sanitarioak, laguntza-koak eta soziokulturalak.

– Zerbitzuetako azpiegiturak. (Erabilera bereizgarriarekin bateragarria den baldintzetan).

Erabilera debekatuak:

– Etxebizitzak.

– Industriakoak.

– Tertiarioak. (Berariaz baimendutako baldintzetatik kanpo).

– Zerbitzu azpiegiturak. (Berariaz baimendutako baldintzetatik kanpo).

Eraikuntza: Baztertua, eraikuntza apaingarria eta zerbitzu-instalazioak eta oinezkoak ibiltzea errazten duen oro izan ezik.

#### 9. artikulua. Baimendutako etxebizitza kopurua gehienez.

Baimendutako etxebizitza kopurua partzelari esleitutako sestra gainekoa eraikuntza bidez egiten den aprobetxamenduaren arabera zehazten da, batz besterik 110,00 m<sup>2</sup>(t) tamainakoan oinarrituta, RD kalifikazioaren batezbesteko tamaina hori baita.

Hortaz 4 ateratzen dira. Etxebizitza kopurua lortzeko 0,5 baino txikiagoko koefizientea duten parteak beherantz borobilduko dira eta kopuru hori gainditzen dutenak gorantz.

– Equipamiento comunitario. Deportivo, Servicios Públicos, Recreativos y Socioculturales.

– Infraestructuras de Servicio.

Usos prohibidos:

– Vivienda.

– Industriales.

– Terciarios. (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

Edificación: Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano.

\* Sistema de espacios libres.

LJ. Jardines Urbanos.

Dominio: Público.

Uso característico: Espacios Libres.

Usos autorizados:

– Usos terciarios. 1.ª categoría (Comercial. Garajes. Deportivos y Socioculturales).

– Equipamiento comunitario. Deportivo, Servicios Públicos, Recreativos y Socioculturales.

– Infraestructuras de Servicios.

Usos prohibidos:

– Vivienda.

– Industriales.

– Terciarios. (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

Edificación: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación peatonal.

\* Sistema de equipamientos.

ED. Equipamiento Deportivo.

Dominio: Público.

Uso característico: Equipamiento Deportivo al aire libre.

Usos autorizados:

– Usos terciarios. Comercial. Oficinas, Garajes. Docentes, Deportivos, Institucionales, Sanitarios, Asistenciales y Socioculturales.

– Infraestructuras de Servicios. (En condiciones de compatibilidad con el uso característico).

Usos prohibidos:

– Vivienda.

– Industriales.

– Terciarios. (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

– Infraestructuras de Servicio. (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

Edificación: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación peatonal.

#### Artículo 9.º N.º de viviendas máximo autorizado.

El n.º de viviendas máximo autorizado se determina a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela en base a un tamaño promedio de 110,00 m<sup>2</sup>(t), correspondiente al tamaño promedio de la calificación RD.

Así resultan 4. Para obtener el n.º de viviendas, se redondeará a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza las que superen esa cantidad.

1.2. KAPITULUA. H.A.P.B. GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMENA

10. artikulua. *Hirigintza Jardueraren Erregimena.*

Zuzkidurazko jarduera bat da, jabari pribatuaren mugapenarekin bat datorrena.

Plan honetako aurreikuspenen garapena gestio pribatuko sistemaz gauzatuko da (Kontzertazio sistema).

Egikaritze Unitate (E.U.) bakarra ezartzen da, 1.364,40 m<sup>2</sup>-ko azalarekin, etekinak eta kargak berdin banatzeko.

Lagapenak, eta irabaziko aprobetxamenduaren % 15eko lagapena, aurretik dagoenaren gainetik handitzen den eraikigarritasunari dagokiona, Jabe Bakarraren Birpartzelazio Proiektuan beteko dira, honako H.A.P.B. hau onartzen denetik 3 urte baino lehen aurkeztuko dena.

Urbanizazioa, Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektuaren arabera gauzatuko da, lurzoruaren eta hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 154. artikuluko d) atalean aurreikusitakoarekin bat etorriz.

11. artikulua. *Ahalmen urbanistikoak eskuratzea.*

Jabe Bakarraren Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartu ondoren, derrigorrezkoa izango da Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektu bat prestatzea, eta eraikitze obrak egiteko lizentziaren eskaerarekin aldi berean tramitatuko da.

Eraikitze obrak egiten diren aldi berean egikaritu beharko dira lagapeneko lurzoruei dagozkien urbanizazio-obrak ere, eta ezingo da lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman harik eta urbanizatzeko obrari dagozkion lanak amaitzen ez diren arte.

Eraikuntza obrari lehen aldiz okupatzeko lizentzia eman aurretik bukatu eta entregatu beharko dira urbanizazio osagarrien obrak.

Eraikuntza egikaritzeko epea gehienez 4 urtekoa izango da, Jabe Bakarreko Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartzen denetik aurrera.

BIGARREN TITULUA

URBANIZATZEKO ARAU OROKORRAK

12. artikulua. *Ingurumen irizpideak.*

Urbanizatzeko Obra Osagarrien derrigorrezko Proiektua egin eta garatzeko garaian, Indarrean dagoen Irungo Hiri antolaketa-rako Plangintza Nagusian (H.A.P.N.) jasota dagoen Ingurumen alorreko Jasangarritasun Txosteneko 8.3 puntuan esaten dena beteko da, proposamenaren ondorio negatiboak saihestu eta/edo murrizteko helburuarekin.

Ondoren, H.A.P.N. planean jasota dauden neurrien zerrenda ageri da, haien garapenerako hari lotuko baitira:

8.3.1. Ingurumenaren aldetik sentiberak diren guneen afekzioa gutxitzeko neurriak.

8.3.2. Natur baliabideen afekzioa gutxitzeko neurriak.

8.3.3. Lurzoru-baliabideen afekzioa gutxitzeko neurriak.

8.3.4. Baliabide estetiko-kulturalen afekzioa gutxitzeko neurriak.

8.3.5. Hondakinak eta kutsadura sortzea gutxitzeko neurriak.

8.3.6. Urari buruzko neurriak, natur baliabidea den aldetik.

8.3.7. Hiri-ingurumenerako neurriak.

8.3.8. Ingurune sozioekonomikorako neurriak.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

Artículo 10.º *Régimen de actuación urbanística.*

Se trata de una Actuación de Dotación, que se corresponde con la delimitación de la propiedad privada.

El desarrollo de las previsiones del presente plan se efectuará por sistema de gestión privado (Sistema de Concertación).

Se establece una única Unidad de Ejecución (U.E.) con una extensión superficial de 1.364,40 m<sup>2</sup>, a efectos del reparto equitativo de beneficios y cargas.

Las cesiones y el 15 % de cesión del aprovechamiento lucrativo, referido a la edificabilidad que se incrementa sobre la ya existente, se cumplimentarán en el Proyecto de Reparcelación de Propietario Único, que se presentará antes de 3 años desde la aprobación del presente P.E.O.U.

La urbanización se ejecutará conforme al Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

Artículo 11.º *Adquisición de las facultades urbanísticas.*

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación de Propietario Único, será obligatorio elaborar un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que será tramitado simultáneamente a la solicitud de licencia de obras de edificación.

Será obligatorio ejecutar las obras de urbanización correspondiente a los suelos de cesión de forma simultánea a las de edificación, sin que sea posible otorgar la licencia de 1.ª ocupación en tanto no se hayan finalizado los trabajos de la obra de urbanización.

Se habrán de finalizar y entregar las obras de urbanización complementaria con fecha anterior a la concesión de la licencia de 1.ª ocupación de la obra de edificación.

El plazo máximo para ejecutar la edificación será de 4 años desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de Propietario Único.

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 12.º *Criterios ambientales.*

En la elaboración y desarrollo del preceptivo Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización se atenderá a lo dispuesto en el punto 8.3 del Informe de Sostenibilidad Ambiental (I.S.A.) incluido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) 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 P.G.O.U., 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 estéticos-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. Ingurumen-arriskuak gutxitzeko neurriak.

8.3.10. Beste neurri osagarri batzuk.

**13. artikulua.** *Zerbitzu-azpiegituren diseinuaren ezaugarriak.*

Urbanizazioaren obra osagarrien proiektuak erabili beharreko materialen ezaugarrien xehetasuna edukiko du, eta material horiek Udal Zerbitzu Teknikoek baimendu beharko dituzte.

Kondukzio guztiak lur azpitik joango dira eta jabari eta erabilera publikoko lurretan kokatuta, partzela bakoitzari dagozko konexioen kalterik gabe.

Garajeetarako sarbideak trafikoa ez oztopatzeko moduan egingo dira.

**14. artikulua.** *Urbanizazio obraren edukia eta baldintza tekniko minimoak.*

Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektua bai indarrean dauden xedapenetan eta bai antolamendu honetan nahiz urbanizaziorako udal ordenantzetan ezarritako edukietara eta baldintza teknikoetara lotuko da.

**15. artikulua.** *Oinezkoen guneak diseinatzeko irizpideak.*

Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektuak hirian puntu beltzak sortzea saihestuko dituzten segurtasun neurriak jasoko ditu, «Irungo hiri debekatuaren mapa»k egiten dituen proposamenak kontuan hartuz.

Edonola ere, ondorengo gorabeherak kontuan eduki beharko dira:

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

– Egoteko eremu bat edo eserlekuren bat kokatzen bada, horren kokapena ezarri eta justifikatuko da orientazioaren araberako, urteko sasoi desberdinetan eguzkiaren eragina eta zonaldean dagoen trafikoarekin daukan erlazioa.

– Espazio publikoan komuna, ura, atsedentokia eta estalpea jartzea aztertuko da.

## HIRUGARREN TITULUA

### HIRIGINTZA INKLUSIBOA ETA MUGIKORTASUN JASANGARRIA SUSTATZEN DUENA

**16. artikulua.** *Emakumeen eta Gizonen arteko berdintasunari buruzko baldintzak.*

Bizitegi eraikuntzari dagokion eraikuntza proiektuak, antolamenduan erabilera horretarako bideratuta dagoen partzelan garatzeko dena, egiteko eta gauzatzeko garaian ondorengo gorabeherak kontuan hartuko ditu:

– «Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunaren diagnostikoa eta Irungo HAPN planaren egokitzapena» agiria kontuan hartuz, etxebizitzaren eraikuntza joan-etorrietan laguntzeko ibilgailuak gordetzeko lokal bat egongo da, adibidez, haurren kotxeak, erosketako orgatxoak, gurpildun aulki motorizatuak edo antzeko elementuak gordetzeko.

Etxebizitza bakoitzeko 1,00 m<sup>2</sup>-ko tokia edukiko du, 12 m<sup>2</sup>-ko minimoarekin; bertan, 2,00 m diametroko zirkulu bat egin ahal izango da eta 2,20 m-ko altuera minimoarekin. Behe-solairuan jarriko da, lehenasunez.

Arau hau osorik edo zati batean gauzatu ezin bada, arrazoiz azaldu beharko da errekerimendu horiek zergatik ezin diren bete, eta alternatibak proposatuko dira, desplazamendurako laguntza-ibilgailuak biltzeko eta haietara iristeko aukera emanez.

– Etxebizitzaren bizigarritasun baldintzei aplikatzekoak diren irizpideei dagokienez, etxebizitza erabilerara bideratutako loka-

8.3.9. Medias para aminorar riesgos ambientales.

8.3.10. Otras medidas complementarias.

**Artículo 13.º** *Características de diseño de las infraestructuras de servicio.*

El Proyecto de Obras Complementarias 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 14.º** *Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.*

El Proyecto de Obras Complementarias 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.

**Artículo 15.º** *Criterios sobre diseño de zonas peatonales.*

El Proyecto de Obras Complementarias 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.

– En caso de localizarse alguna área de reposo o algún banco, se establecerá y justificará su ubicación según su orientación, el soleamiento en las distintas épocas del año y su relación con el tráfico existente en la zona.

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

## TÍTULO TERCERO

### URBANISMO INCLUSIVO Y DE FOMENTO DE LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

**Artículo 16.º** *Condiciones relativas a la Igualdad de Mujeres y Hombres.*

El proyecto de edificación correspondiente a la edificación residencial a desarrollar en la parcela ordenada destinada a dicho uso, deberá, en su realización y ejecución, atender a los siguientes aspectos:

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

El local contará con una dotación de 1,00 m<sup>2</sup>/viv., con un mínimo de 12 m<sup>2</sup>, en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2,00 m de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m. Se situará, preferentemente en planta sótano.

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.

– Respecto a los criterios de aplicación a las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con carácter general, las condi-

lei aplikagarri zaizkien bizigarritasun baldintzak Babes Ofizialeko Etxebizitzaren (*Estatuko Aldizkari Ofiziala*) Diseinatzeako Ordenantzek definitzen dituzten haiek izango dira. Euskal Autonomia Erkidegoan (E.A.E.) indarrean daudenak, «etxebizitzari exijitu daizkiekeen baldintzak» atalean, programa, dimentsio minimo, antolakuntza funtzional, argi eta osasun baldintzak ezaugarri dagokienez. Azalera maximoak ez dira aplikagarri izango etxebizitza babestuaren erregimenean sartuta ez dauden etxebizitzentzat.

– Etxebizitzetan sartzeko erabilera komuneko espazio eta elementuetan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzei dagokienez:

Etxebizitza-erakinetako erabilera komuneko guneen, eskaileren eta atarien diseinua Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzen arabera definituko da, «Eraikinerako exijitu daitezkeen Baldintzak» atalean, eta Irisgarritasunaren Legearen arabera ere bai.

– Garaje erabilerarako lokaletan aplika daitezkeen funtzionaltasun baldintzei dagokienez:

Etxebizitza-erakinetako garaje-erabilerarako lokalen diseinua Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzen arabera definituko da, «Garajetarako exijitu daitezkeen Baldintzak» atalean, eta Irisgarritasunaren Legearen arabera ere bai.

– Trasteleku erabilerarako lokaletan aplika daitezkeen funtzionaltasun baldintzei dagokienez:

Etxebizitza-erakinetako trasteleku-erabilerarako lokalen diseinua Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzen arabera definituko da, «Trastelekutarako exijitu daitezkeen Baldintzak» atalean, eta Irisgarritasunaren Legearen arabera ere bai.

**17. artikulua. Mugikortasun Jasangarria sustatzeko baldintzak.**

Indarrean dagoen Irungo HAPN planean jasotzen diren Mugikortasun Jasangarria sustatzeko irizpideak kontuan hartuz, antolamenduko partzeletan eraiki daitezkeen bizitegi-erakinek bizikletak aparkatzeko eta motordunak ez diren ibilgailuak gordetzeko gune bat eduki beharko dute.

Kontuan hartu beharko diren dimentsio minimoak izango dira: Etxebizitza bakoitzeko 1,00 m<sup>2</sup>-ko zuzkidura, 1,50 m luzera minimoa eta 2,0 m altuerarekin. Neurri horiek orientagarriak izango dira eta nolahi ere ratio desberdin batzuk erabiltzen badira justifikatu egin beharko da.

Gune horretarako sarbidea ahalik eta zuzenena izango da kanpo aldetik, eta motordunak ez diren ibilgailuentzako egokia. Ahal den neurrian behe solairuan kokatuko da eta ezkaratzetik zuzenean sartzeko moduan, ezkaratzik badu.

Etxebizitzetara lotutako trastelekuak eraikiz gero, horiek bizikletak sartzeko adinakoak izan ahalko dira, ezkaratzetik edo kaletik iristeko moduan baldin badaude.

## LAUGARREN TITULUA

### PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERABILERARAKO ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

3.1. KAPITULUA. RD KALIFIKAZIOA DUTENEN ERAIKUNTZAKO, APROBETXAMENDUKO ETA BOLUMEN BALDINTZAK

**18. artikulua. Orokortasunak.**

Partzela eraikigarrian garatzen den eraikuntza, aprobetxamendu, eraikuntza eta bolumenerako baldintza orokorreki dagokienez, kapitulu honetan, planoetan eta «partzelen ezaugarrien

ciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda serán los definidos por las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) vigentes en la Comunidad Autónoma del País vasco (C.A.P.V.), 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.

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

El diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común del edificio de viviendas se definirán conforme a las Ordenanzas de Diseño de V.P.O., en el apartado «Condiciones exigibles al edificio» y a la Ley de Accesibilidad, vigentes en la C.A.P.V.

– 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 V.P.O., en el apartado «Condiciones exigibles a los garajes», y a la Ley de Accesibilidad, vigentes en la C.A.P.V.

– 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 V.P.O., en el apartado «Condiciones exigibles a los garajes», y a la Ley de Accesibilidad, vigentes en la C.A.P.V.

**Artículo 17.º Condiciones relativas al fomento de la Movilidad Sostenible.**

En atención a los criterios de fomento de la Movilidad Sostenible contenidos en el vigente P.G.O.U. 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 m<sup>2</sup>/viv., con una longitud mínima de 1,50 m y una 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 desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados. Se situará, preferentemente, en planta baja y con acceso directo desde el portal, si éste existiere.

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.

## TÍTULO CUARTO

### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN PARA EL RD

**Artículo 18.º Generalidades.**

La construcción que se desarrolla en la parcela edificable se ajustará en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en el presente ca-

laburpen-koadroan» zehazten den horretara ajustatuko da («Memoria» agiriaren I. eranskina). Hartan, partzela bakoitzari emandako irabazizko erabileretarako diren sabai eraikigarrietako azalerek sabai maximoaren izaera daukate.

**19. artikulua. Eraikuntza-aprobetxamendua.**

1. Sestra gaineko aprobetxamendua.

420,00 m<sup>2</sup>-koa da bizitegirako partzeletan baimentzen den sestra gaineko aprobetxamendu maximoa, irabazizko erabilere-tarakoa.

2. Sestra beheko aprobetxamendua.

Sestra beheko eraikuntza-aprobetxamendu maximoa 0.6 planoaren arabera, non sestra beheko eraikuntzaren lerroka-dura maximoa ezartzen den, eta Memoriako A eranskineko tau-len arabera araututa geratzen da. Okupazio maximo hori, 338,00 m<sup>2</sup>c-koa, ibilgailuen aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera auxiliarretarako bideratuko da.

**20. artikulua. Partzelazioa.**

Bizitegi-partzela bat, minimoa eta zatiezina, definitzen da eta horren mugak proiektu honen planoetan islatzen dira:

Partzelaren azalera: 864,71 m<sup>2</sup>.

Bizitegirako okupazio-azalera maximoa (14x15 m): 210,00 m<sup>2</sup>.

Sustapen libreko etxebizitzaren kopuru maximoa: 4.

**21. artikulua. Lerrokadurak.**

Eraikitze bolumen berrien antolamendu-irizpideek oinarri-zko honako jarraibideak adieraztea dute oinarri:

– Jacobo Arbelaitz kalean dagoen lerrokadura, azkeneko hiru eraikuntzei dagokiena (43, 45 eta 47. zenbakiak).

– Eraikuntzaren 20 m-ko atzerapen-lerroa, trenbideko zortasunean ezarritakoa.

Lerrokadura maximoak 0.6 planoan definituta geratzen dira.

**22. artikulua. Sestrak.**

Bizitegi-partzelaren aurrealdetako urbanizazio-sestrak plan-gintza honen planoek ezartzen dutenera lotuko dira, eta dagoz-kion Urbanizatzeko Obra Osagarrien Proiektuan ezartzen diren zehaztasunak kontuan hartuko dituzte. 0.6 planora bideratzen da.

Ezin izango dira aldatu, funtzionaltasunaren kalterako, bizi-tegi-partzeletarako sarbide-baldintzak edo funtzionamendua errazteko edo hobetzeko erabilera publikoko elementuak.

Bizitegi-eraikinen altuerak definitzeko garaian erreferentzi-atzat hartuko dira profilei dagokien planoan (0.6 planoan) ezar-rita daudenak, Eraikuntzako Kode Teknikoak (E.K.T.) ezarritako baldintzen ondorioz horiek doitu izanaren kalterik gabe.

**23. artikulua. Perfilak eta Altuerak.**

H.A.P.B. honetan eraikuntzako perfil bat garatu da eta 0.6 planoan jasota dago, eta honela definituta:

Soto 1 + behe solairua + goiko solairua.

**24. artikulua. Gorputz irtenak edo hegalek.**

Fatxadan gehienez 1,20 m-ko hondoa duten hegalek bai-mentzen dira. Itxiak izan ahalko dira (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak).

Hegalek, bai irekiek eta bai itxiek, fatxada osoa okupatu ahal izango dute.

pítulo, en los planos y en el «Cuadro resumen de características por parcelas», (anexo I del Documento «Memoria»), en el que las superficies de techo edificable, destinados a usos lucrativos asignados a la parcela, tienen el carácter de techo máximo.

**Artículo 19.º Aprovechamiento edificatorio.**

1. Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos lucrativos que se autoriza en la parcela residencial es de 420,00 m<sup>2</sup>.

2. Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento edificatorio máximo bajo rasante queda regulado según el plano 0.6 en el que se establece una alineación máxima de la edificación bajo rasante, así como en las tablas del anexo A de la Memoria. Esta ocupación máxima, de 338,00 m<sup>2</sup>c, se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas.

**Artículo 20.º Parcelación.**

Se define una parcela residencial, mínima e indivisible, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Superficie de Parcela: 864,71 m<sup>2</sup>.

Sup. Ocupación Residencial máxima (14x15 m): 210,00 m<sup>2</sup>.

N.º Máximo de viviendas de promoción libre: 4.

**Artículo 21.º Alineaciones.**

Los criterios de ordenación del nuevo volumen de edificación se fundamentan en el señalamiento de las siguientes directrices básicas:

– La alineación existente en la c/ Jacobo Arbelaitz correspondiente en las tres últimas edificaciones (n.º 43, 45 y 47).

– La línea de retiro de la edificación de 20 m, establecida en la servidumbre del ferrocarril.

Las alineaciones máximas quedan definidas en el plano 0.6.

**Artículo 22.º Rasantes.**

Las rasantes de la urbanización en los frentes de la parcela residencial se ajustarán a lo establecido en los planos del presente plan, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización. Se remite al plano 0.6.

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 parcela residencial.

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles (plano 0.6), sin perjuicio de que debido a condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) estas se vean ajustadas.

**Artículo 23.º Perfiles y Alturas.**

En el presente P.E.O.U., se ha desarrollado un perfil de edificación, que viene recogido en el plano 0.6., y está definido como:

1 sótano + planta baja + 1 planta alta.

**Artículo 24.º Cuerpos salientes o vuelos.**

Se autorizan vuelos en fachada de máximo 1,20 m de fondo. Podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) o abiertos (aleros, balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos, tanto abiertos como cerrados podrán ocupar el total de las fachadas.

**25. artikulua.** *Kanpoko sarbideen gune komunak.*

Neurri eta ezaugarri minimoak indarrean dauden arautegiak ezartzen dituenak izango dira, Eraikuntzarako Kode Teknikoko bai EKT-SI «Sute kasuan segurtasuna» arautegiak eta bai EKT-SUA «Erabiltzeko eta Sarbiderako segurtasuna» arautegiak.

Pasabide, sarbide eta guztiontzako elementuen banatze guztiek Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretua, Irisgarritasun Baldintzen gaineko Arau Teknikoak bete beharko dituzte.

**26. artikulua.** *Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.*

Irungo H.A.P.N. planaren irizpideen arabera.

**3.2. KAPITULUA.** JABARI BALDINTZAK

**27. artikulua.** *Jabari Baldintza Orokorrak.*

Bizitegi-erabilerako partzelak jabari pribatuko xede izango dira azalera guztian, sekzio honetan ezartzen diren baldintzetan eta mugapenekin.

Publiko gisa definitutako guneetan, Udalari egokituko zaizkio argiteria publikoa zerbitzatzeko, mantentzeko eta zaintzeko kostuak, eta baita ohiko garbiketa mantentzea ere.

Begiratu 8. artikulua.

**3.3. KAPITULUA.** ERABILERA BALDINTZAK

**28. artikulua.** *Erabilera Erregimena.*

Begiratu 8. artikulua.

**3.4. KAPITULUA.** ERAIKINEN OSASUN-HIGIENE ETA SEGURTASUN BALDINTZAK

**29. artikulua.** *Baldintza orokorrak.*

Eraikitzeo unean indarrean dagoen izaera orokorreko araudiak eskatzen dituen betekizun funtzionalak, eraikuntzakoak, higiene-sanitarioak eta segurtasunekoak bete beharko dituzte proiektu honen babesean garatzen diren eraikin guztiek.

Era berean, Irungo Udalaren Zarata eta bibrazioen Ordenantzak bete beharko dira.

**30. artikulua.** *Garaje erabilerarako lokalen baldintzak.*

Irungo H.A.P.N. planaren irizpideen arabera.

**3.5. KAPITULUA.** BALDINTZA ESTETIKOAK ETA APAINGARRIEI BURUZKOAK

**31. artikulua.** *Fatxadak.*

1. Aurreikusitako eraikinean kanpo-fatxadetan arropa-ese-kitzekoak baldin badaude, horiek babestu egingo dira haien barrualdea ikus ez dadin. Arropa-esekitzekoak lorategi-gune pribatuetan kokatu ahal izango dira.

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

3. Fatxadan erabilitako materialak iraunkorrak eta lehen mailako kalitatekoak izango dira. Azalera estaldurak, hala nola, pintura akrilikoak edo antzekoak, eguralditik bereziki babestutako guneetan soilik erabili ahal izango dira, edo eraikuntzako xehetasun iraunkorrak nabarmentzeko.

4. Fatxada eta haren elementuak margotzeko edozein lan eraikin osoan homogeneoki egin beharko da, eta debehatuta geratzen da eraikin horretako etxebizitzaren batekoak diren elementuen aldeko zati bat margotzea.

**Artículo 25.º** *Espacios comunes exteriores de acceso.*

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente, tanto la CTE-SI «Seguridad en caso de Incendio», como la CTE-SUA «Seguridad de Utilización y Accesibilidad» del Código Técnico de la Edificación.

Todos los pasos, accesos y la distribución en los elementos comunes cumplirán con las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad D. 68/2000 del Gobierno Vasco.

**Artículo 26.º** *Criterios de cómputo del aprovechamiento.*

Según criterios del P.G.O.U. de Irun.

**CAPÍTULO 3.2.** CONDICIONES DE DOMINIO

**Artículo 27.º** *Condiciones Generales de Dominio.*

Con carácter general, la parcela de uso residencial será objeto de dominio privado en la totalidad de su superficie, en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.

En los espacios definidos como públicos, los costes de mantenimiento, servicio y conservación del alumbrado, así como el mantenimiento de limpieza ordinario corresponderán al municipio.

Ver artículo 8.

**CAPÍTULO 3.3.** CONDICIONES DE USO

**Artículo 28.º** *Régimen de Uso.*

Ver artículo 8.

**CAPÍTULO 3.4.** CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES

**Artículo 29.º** *Condiciones generales.*

Todas las edificaciones que se desarrollen al amparo del presente proyecto cumplimentarán los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa de carácter general, vigente en el momento de su construcción.

Asimismo, cumplirán con las Ordenanzas de Ruidos y Vibraciones del Ayuntamiento de Irun.

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

Según criterios del P.G.O.U. de Irun.

**CAPÍTULO 3.5.** CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

**Artículo 31.º** *Fachadas.*

1. En el caso de localización de tendedores en las fachadas exteriores de la edificación prevista, éstos se protegerán impidiendo su visualización interior. Los tendedores podrán ir localizados en los espacios privados ajardinados.

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 permanentes y de primera calidad. Los revestimientos superficiales 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. Sestren diferentzia bat egoteagatik erdi-sotoko zatiak agerikoak direnean fatxaden tratamendu orokorraren parte izango dira. Irizpide honetan sartzen dira kanpoko lorategi pribatuetatik garajeetara jaisten diren eskailerak babesteko kare-lak.

32. artikulua. *Estalkiak.*

1. Hegalak: 24 artikulua beteko da, gorputz irtenei eta hegadei buruzkoa baita.

2. Estalkia laua edo inklinatua izan daiteke.

Estalki lauaren kasuan, PB+1 perfileko bolumen emergente-rik ez da baimentzen estalkira ateratzeko.

Estalki inklinatuaren kasuan, lehen solairuaren eta estalkia-  
ren artean tarteko forjaturik ezingo da egin. Estalki lauaren so-  
luziorako bezala, estalkira ateratzeko bolumenik ez da baimen-  
duko.

BOSGARREN TITULUA

ZORTASUN AERONAUTIKOAK

4.1. KAPITULUA. ZORTASUN AERONAUTIKOAK

33. artikulua. *Arauketa.*

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

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

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

– Turbulentziak eragin ditzaketen oztopoak erakitzea bere-  
kin dakarten jarduerak.

– Arriskua sortu edo nahastea edo akatsa eragin dezaketen  
argiak erabiltzea, proiektoreak edo laser-igorleak barne.

– Itsutzea eragin dezaketen azalera handi eta oso islatzai-  
leak erabiltzea dakarten jarduerak.

– Aerodromoko mugimendu-gunearen inguruan faunaren  
jarduera sor dezaketen jarduerak.

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

– Kea, lainoa edo aireontziei arriskua sortzen dion beste  
edozein fenomeno sortzen duten instalazioak jartzea edo fun-  
tzionatzea dakarten edo errazten duten jarduerak.

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

5. Las partes del sótano que debido a la diferencia de ra-  
santes fueran aparentes, participarán en el tratamiento general  
de las fachadas. En este criterio se incluyen los antepechos de  
protección de las escaleras que bajan a los garajes desde los  
jardines exteriores privados.

Artículo 32.º *Cubiertas.*

1. Aleros: se remite al artículo 24 referente a cuerpos sa-  
lientes o vuelos.

2. La cubierta podrá ser plana o inclinada.

En caso de cubierta plana, no se autoriza ningún volumen  
emergente del perfil PB+1 para salida a cubierta.

En el caso de cubierta inclinada, no se podrá ejecutar for-  
jado intermedio alguno entre la planta primera y la cubierta. Lo  
mismo que para la solución de cubierta plana, no se autorizarán  
volúmenes para salida a la cubierta.

TÍTULO QUINTO

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

CAPÍTULO 4.1. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Artículo 33.º *Regulación.*

Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidum-  
bres 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 afec-  
ciones 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 aeró-  
dromo y de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas del  
Aeropuerto de San Sebastián queda sujeto a una servidumbre  
de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal  
de Seguridad Aérea (A.E.S.A.) podrá prohibir, limitar o condicio-  
nar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan  
suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el co-  
rrecto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que fa-  
culten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y  
acabará, entre otras:

– Las actividades que supongan o lleven aparejada la cons-  
trucción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbu-  
lencias.

– El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser  
que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.

– Las actividades que impliquen el uso de superficies gran-  
des y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramien-  
to.

– Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la  
fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

– Las actividades que den lugar a la implantación no visible  
o a la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir  
el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navega-  
ción y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

– Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implan-  
tación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo,  
nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para  
las aeronaves.

– El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos  
para la realización de actividades deportivas, o de cualquier  
otra índole.

Eremu osorako, 49 kota ezartzen da, altuera maximo gisa, itsasoaren mailarekiko, eta inolako eraikuntzak ez du gaindituko kota hori, eraikineko elementuak barne (antenas, tximistortzak, tximiniak, aire egokituko ekipoak, igogailu-kutzak, 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.

Zehaztapen horiek 1.4.1 planoan zehatz islatuta geratzen dira.

Arauz ezarritako eraikigarritasuna gauzatzeko baldintza izango da beti arestian adierazitako terminoetan definitutako altuera maximo mugak betetzea. Muga horientatik eraikigarritasuna osorik gauzatu ezin izango balitz, eta Zortasun Aeronautikoek 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 fenomenoarik 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.

Kontuan hartu behar dira balizko argi-islatzeak teilatu eta estalkietan, eta baita aireontzien tripulazioari enbarazu egin eta aireontzien eragiketen segurtasuna arriskuan jar lezaketen argiturri 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.

Instalazio erradioelektriko aeronautikoen ohizko funtzionamendua kaltetu dezakeen erradiazio elektromagnetikoak sortu ahal dituen edozein igorgailu erreadioelektriko edo beste edozein dispositibo-mota jartzeko, nahiz eta oztopoak mugatzeko azalera urratu ez, dagokion baimena beharko da, Zortasun Aeronautikoen 584/72 Dekretuko 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera emana.

Legezko Zortasun Aeronautikoen Guneen eremuan edozein eraikuntza egikaritzeko eta haiek eraikitze beharrezkoak diren bitartekoak jartzeko (eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren (AESA) aldeko ebazpena beharko da, Zortasun Aeronautikoei buruzko 584/1972 Dekretuko 30 eta 31 artikuluen arabera, 297/2013 Errege Dekretu bitartez aldatua.

Bestalde, Plan honetako dokumentazio grafikoan jasota dagoen O.7.1 planoan islatzen da eremu honen antolamendua, horretarako definitutako Zortasun Aeronautikoetako 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 indarreko irizpideak izango dira aplikatu beharrekoak.

Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49 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 circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el Plano 1.4.1.

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 el 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 la 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 artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas.

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 (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Real Decreto 297/2013.

Por otra parte, en el Plano O.7.1., que forma 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.

## SEIGARREN TITULUA

### TRENBIDE ZORTASUNAK

#### 5.1. KAPITULUA. TRENBIDE ZORTASUNAK

**34. artikulua.** *Jabari publiko eta babespeko guneei dagoz-  
kien beste muga batzuk.*

1. Jabari publikoko eta trenbide azpiegitura babesteko gu-  
neetan edozein eratako obra edo instalazio finko edo probisio-  
nalak egikaritzeko, horien destinoa aldatzeko edo haietan egin  
daitekeen jarduera mota aldatzeko eta zuhaitzak landatu edo  
mozteko, trenbide-azpiegiturako administratzailearen aurre-  
tik baimena beharko da. Atal honetan adierazten dena beste  
herri administrazioen eskumenen kalterik gabe dela ulertzen  
da.

Trenbideko jabari publikoko guneetan obrak, instalazioak  
edo jarduerak egiteko baimena eskatzen dutenak behartuta  
egongo dira trenbide-azpiegituraren administratzaileari ematera  
hark exijitzen dituen bermeak baimendutako jarduerak behar  
bezala egikaritzearen, bere kasuan, erregelamenduz erabaki-  
tzen den kontuan hartuta.

Jabari publikoko gunean eta babespeko gunean egingo  
diren edozein obra, haien helburua bada paisaiak edo eraikun-  
tzak babestea edo trenbide lineatan ibiltzeak eragiten duen za-  
rata mugatzea, obren sustatzaileek ordainduko dituzte.

Hala ere, jabari publikoko gunean obrak edo instalazioak  
egin ahal izango dira, soilik, trenbide-azpiegiturarako adminis-  
tratzaileak aurrez baimentzen badu, trenbide zerbitzua ema-  
teko beharrezkoak direnean edo interes orokorreko zerbitzu bat  
emateak hala egitea eskatzen duenean. Kasu berezietan eta  
behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, jabari publikoko gu-  
nearen bidegurutzea, bai airekoa eta bai lur azpikoa, baimendu  
ahal izango da interes pribatuko obrak eta instalazioak egiteko.

Trenbideko jabari publikoaren gunea okupatzen den balizko  
kasuetan, egiten duena, derrigorputa egongo da okupatutako lu-  
rretan lagatako materiala garbitu eta jasotzera, jabari publikoko  
gune horren mugaraino, lineako trenbide-azpiegiturako adminis-  
trazioak aurrez errekerimendua eginez. Emandako epean ez  
bada errekerimendua betetzen, lineako trenbide-azpiegiture-  
tako administratzaileak subsidiarioki egingo du materiala gar-  
bitu eta jasotzeko beharrezko lanak eginez, eta lurak okupatu  
dituena behartuta geratuko da, ordainetan, lan horiek egiteaga-  
tik sortu diren gastuak kitzatera.

2. Babespeko gunean ezingo dira obrak egin eta trenbide  
trafikoaren segurtasunarekin bateragarriak diren erabilere-  
tako soilik utziko da, nolana ere, aurrez trenbide-azpiegiture-  
tako administratzailearen baimena jasota. Hark babespeko  
gunea erabili ahal izango du edo erabiltzeko baimena eman  
ahal izango du interes orokorreko arrazoiengatik, trenbide line-  
aren zerbitzu on bat emateko hala behar duenean edo trenbide-  
trafikoaren segurtasun arrazoiengatik.

Indemnizagarriak izango dira babespeko gunearen okupa-  
zioa eta gune hori erailteagatik sor litezkeen kalteak eta gale-  
rak, Derrigorrezko Desjabetzeari buruzko 1954ko abenduaren  
16ko Legean ezarritakoa kontuan hartuz.

Baimena ukatzea, akordioaren ondorengo hurrengo hamar  
urtetan trenbide linearen planetan edo zabaltzeko edo aldatze-  
ko proiektuetan jasotzen diren aurreikuspenetan oinarritu be-  
harko da, edo trenbide-trafikoaren segurtasun arrazoietan edo  
obrak, instalazioak edo jarduerak trenbide-trafikoan eragina  
duela, plataformaren edo lur-berdinketaren egonkortasunean  
zuzenean edo zeharka eragina duela, azpiegiturako edozein ele-  
menturen integritatean kalteak eragiten dituela edo azpiegitura  
behar bezala ustiatzea eragozten duela.

## TÍTULO SEXTO

### SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

#### CAPÍTULO 5.1. SERVIDUMBRES FERROVIARIAS

**Artículo 34.º** *Otras limitaciones relativas a las zonas de  
dominio público y de protección.*

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de pro-  
tección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras  
o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las  
mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y  
plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del  
administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en  
este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de  
otras administraciones públicas.

Los solicitantes de una autorización para la realización de  
obras, instalaciones o actividades en las zonas de dominio pú-  
blico del ferrocarril, estarán obligados a prestar al administrador  
de la infraestructura ferroviaria las garantías que éste exija en  
relación con la correcta ejecución de las actividades autoriza-  
das, de conformidad con lo que, en su caso, se determine regla-  
mentariamente.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de do-  
minio público y en la zona de protección y que tengan por fina-  
lidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido  
que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costea-  
das por los promotores de las mismas.

No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o ins-  
talaciones en la zona de dominio público, previa autorización  
del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean  
necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien  
cuando la prestación de un servicio de interés general así lo re-  
quiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justifica-  
das, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público,  
tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de in-  
terés privado.

En los supuestos de ocupación de la zona de dominio pú-  
blico ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza  
y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta  
el límite de la citada zona de dominio público, previo requeri-  
miento del administrador de infraestructuras ferroviarias de la  
línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo con-  
ferido, actuará de forma subsidiaria el administrador de infraes-  
tructuras ferroviarias de la línea, mediante la realización de las  
necesarias labores de limpieza y recogida del material, que-  
dando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos  
en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni  
se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con  
la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cual-  
quier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.  
Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protec-  
ción por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor  
servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del  
tráfico ferroviario.

Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección  
y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con  
arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954,  
de Expropiación Forzosa.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las  
previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación  
de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo, o  
en razones de seguridad del tráfico ferroviario, o en el hecho de  
que la obra, instalación o actividad afecte a la seguridad del trá-  
fico ferroviario, afecte directa o indirectamente a la estabilidad  
de la plataforma o la explanación, cause perjuicios a la integri-  
dad de cualquier elemento de la infraestructura, dificulte el nor-  
mal mantenimiento o impida la adecuada explotación de la in-  
fraestructura.

3. Babespeko guneak nekazaritzako landaketak egin ahal izango dira, aurretiko baimen beharrik gabe, beti ere ureztaketako ura behar bezala kanporatzen dela bermatzen bada eta lur-berdinketan kalterik eragiten ez bada, sastrakak erretzea debekatuta geratuz.

4. Jada eraikita dauden eraikuntza eta instalazioetan, soilik, konpontzeko edo hobetzeko obrak egin ahal izango dira, beti ere eraikuntza-bolumena handitzea sortzen ez badute eta haiek egiteak ekar lezakeen haien balioaren handitzea desjabetzeko ondorioetarako kontuan hartu beharrik ez badago. Edonola ere, obra horiek egiteko trenbide-azpiegituretako administratzailearen aurretiko baimena beharko dute, aplikagarri den arautegiaren arabera beharrezkoak izan litezkeen gainontzeko baimeen kalterik gabe.

5. Trenbide-azpiegitura kontserbazioa eta mantentzea ziurtatzen bada, hiri-planeamenduak erabilera desberdinen arabera kalifikatu ahal izango ditu sestran eta lur azpian edo hegalean gainjarritako azalerak, higiezinen multzo bat eratzeko helburuarekin, lurzoruaren estatu mailako legeriak ahalbidetzen duen bezala.

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explotación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

4. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

5. Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbano podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.