

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Hirigintza eta Ingurumen Arloa

*Iragarkia*

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2017ko maiatzaren 31ean eginiko Osoko Bilkuran:

«...»

2. Landetxa Auzoko Hiri Antolamendurako Plan Berezia (903. lursaila eta 12. zenbakiko lursaila, Antzolaran Berri base-ria) behin betiko onartzea.

3. Aurreko puntuan aipatutako plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari bidaltzea, argitaratu aurretik Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan gordailutzeko.

Plana indarrean jartzeko, Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikulua onduerarako, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da Plana behin betiko onesteko erabakiaren eta hirigintza arauen eduki osoa, eta hirigintza plana aipatutako erregistroan gordailutu dela adierazi.

Gainera, dagokion lurralde historikoko egunkaririk hedatuene(t)an argitaratuko da Plana behin betiko onesteko erabakia.

4. Erabaki hau irmoa da administrazio bidetik. Aukeran, berraztertze errekurtsoa jarri ahal izango da erabaki honen aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsoren aurretik, hila-betean erabakia jakinarazi eta biharamunetik, edo, bestela, zuzenean aurkaratu ahal izango da erabakia, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabetean erabakia jakinarazi eta biharamunetik. Gainera, egoki jotzen den beste edozein errekurtsu aurkeztu ahal izango 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, 2017ko ekainaren 14a.—Idazkaria, eskuordetuta, Hirigintza teknikaria. (4319)

*B Dokumentua. Ordenantza Arau-emaileak*

Dokumentu honen helburua da aplikatu beharreko hirigintza araudiaren, hauxe da, gaur egun indarrean dagoen Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren zehaztapen nagusiak laburbiltzea.

ATARIKO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. *Esku hartze esparrua.*

E eta F dokumentuetako planoetan definitutakoa da Hiri Antolamendurako Plan Berezia honen esku hartze esparrua, eta 4.121,61 m<sup>2</sup>-ko azalera hartzen du.

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Área de Urbanismo y Medio Ambiente

*Anuncio*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de mayo, acordó:

«...»

2.º Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana en Barrio Ventas (parcelas número 903 y n.º 12 Caserío Antzolaran Berri).

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 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro recurso que considere pertinente.»

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

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

Irun, a 14 de junio de 2017.—La secretaria, p.d., la técnico de Urbanismo. (4319)

*Documento B. Ordenanzas Regulatoras*

El presente documento tiene por objeto resumir las principales determinaciones de la normativa urbanística aplicable, que es la del Plan General de ordenación Urbana de Irun actualmente vigente.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. *Ámbito de intervención.*

El ámbito de intervención propio de este Plan Especial de Ordenación Urbana es del definido en los planos de los documentos E y F, y comprende una superficie de 4.121,61 m<sup>2</sup>.

**2. artikulua. Indarrean hastea eta indarrean egoteko baldintzak.**

Plan Berezi hau, betiko onartu eta indarrean dagoen lege-rian zehaztutako argitaratze baldintzak bete ondoren hasiko da indarrean, eta halaxe iraungo du indargabetzen ez den bitartean.

Plan Berezi honen zehaztapenen bat edo batzuk biderik gabe utzirik edo aldatu ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, ezdeusean geraturikoarekin lotura edo mendekotasunen bat izateagatik haietakoren bat aplikatu ezin denean izan ezik.

**3. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren arau esparrua.**

2015eko urtarrilaz geroztik indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Nagusia izango da Plan Berezi honen arau esparrua.

Plan Berezi honen eremuaren barnean bideratuko diren eraikuntza eta lurzoru erabilera guztiak hartan jasotako antolamendu zehaztapenen eta Plan Nagusiko hirigintza arauen araberakoak izango dira edo, hala behar badu, zehaztapen horiek behin-behinean ordezkatzeko dituzten xedapenen arabera.

**4. artikulua. Kontzeptuen terminologia.**

Ordenantza hauetan erabiliakotako kontzeptuak Lurzoruari buruzko Legean eta bertako garapenerako arautegietan erabilitako deitura berdinez zehazten dira. Ordenantzak Kode Zibilean zehaztutako irizpideen arabera interpretatuko ditu Udalak.

**5. artikulua. Plan Berezia osatzen duten dokumentuak eta haien arau hedadura.**

Honako dokumentu hauek ditu Hiri Antolamendurako Plan Berezi honek:

- A Dokumentua. Memoria.
- B Dokumentua. Ordenantza Arau-emaileak.
- C Dokumentua. Gauzatzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa.
- D Dokumentua: Ekonomia iraunkortasun txostena.
- E Dokumentua: Eragin akustikoaren azterketa.
- F Dokumentua. Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren txostena.
- G Dokumentua. Informazio planoak.
- H Dokumentua. Antolamenduaren Planoak.

Planaren eduki arau-emaile hartan jasotako dokumentu guztiek zehazten badute ere, «B. Ordenantza Arau-emaileak» eta «H. Antolamenduaren Planoak» dokumentuak dira neurri handiago batean funtzio arau-emaile duten eta hirigintza jardueraren bereziki arautzen duten dokumentuak, eta beraz, dokumentu horietan zehazturikoetara mugatuko da hirigintza jardueraren.

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

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

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

El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y regirán hasta que sean derogados.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan Especial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por razones de interrelación o dependencia.

**Artículo 3. Marco normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana.**

Constituye el marco normativo de este Plan Especial, el Plan General de Ordenación Urbana de Irun, vigente desde enero de 2015.

Todos los actos de edificación y uso del suelo dentro del área que comprende este Plan Especial, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a sus normas urbanísticas, que son las del Plan General, o, en su caso, a aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

**Artículo 4. 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. Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el Código Civil.

**Artículo 5. Documentos constitutivos del Plan y alcance normativo de los mismos.**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana comprende los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Ordenanzas Regulatoras.
- Documento C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
- Documento D. Informe de sostenibilidad económica.
- Documento E. Estudio de impacto acústico.
- Documento F. Informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- Documento G. Planos de información.
- Documento H. Planos de ordenación.

Si bien el contenido normativo del Plan queda definido por el conjunto de los documentos en él incluidos, son los documentos «B. Ordenanzas Regulatoras» y «H. Planos de ordenación» los que poseen en mayor medida el carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y por lo tanto, ésta se deberá ajustar a sus determinaciones.

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

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

## LEHEN TITULUA

### HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

#### 6. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.

Plan Nagusiaren zehaztapenen arabera, Plan Berezi honen esparruaren barnean dauden lurrek Hiri Lurzoru sailkapena dute.

#### 7. artikulua. Lursail zatiketa.

Bi lursail eraikigarri bereizi dira, 01 Lursaila eta 02 Lursaila izenekoak. Lursail horiek bakarrak eta zatiezinak dira eraikuntza proiektuak eta urbanizazio osagarrien proiektuak egiteko ondorioetarako, eta nahitaezko lizentziak emateko.

01 Lursailak 2.062,47 m<sup>2</sup> ditu eta esparruaren mendebaldean dago; 02 Lursailak, berriz, 2.018,06 m<sup>2</sup> ditu eta ekialdean dago, aurretik dagoen bidetik gertu.

Gainerako lurzoruak jabari publikoari lagatzeko lurzoruak da, eta 41,08 m<sup>2</sup> ditu.

0-02 planoan definitua dago lursail zatiketa.

#### 8. artikulua. Zoruaren kalifikazioa.

Plan Berezi honen esparruaren barnean dauden lurrek «Bizitegi erabilera» (R) kalifikazio globala mantendu dute, Plan Nagusian esleitutako kalifikazio globalaren arabera, eta «Bizitegi Familiabakar Atxikia» (RD) kalifikazio xehea dute.

Plan Berezi honen bidez antolatuko den esparrua, Titulu honetan zehazten den kalifikazio xehearren erregimenaren arabera bideratuko da, 0-02 antolamendu planoan zehazturiko mugaketari jarraiki.

#### 9. artikulua. Kalifikazio xehearren kodea. Kalifikazio xeheko eremuen Erabilera, Jabari eta Eraikuntza baldintzak.

Ondoko erabilera hauen arabera da kalifikazio xehea. Erabilera horiek bat datoz Plan Orokorra zehaztutako sistemazioarekin.

Bizitegi erabilera lursailak (R).

RD. Bizileku Familiabakar Atxikia (RD).

– Jabaria: Pribatua.

– Hirigintza erabilera: Etxebizitzak eta baimendutako erabilera.

– Eraikuntza: Etxebizitza atxikia, Ordenantza hauetan arautzen dena.

Plan Berezi honen eremuaren kalifikazio xehea ez dator bat Plan Nagusian zehaztutako RD, Bizitegi Familiabakar Atxikia Ordenantza maila bakar batekin ere. Horregatik, beste maila bat definitu da, RD-21, dokumentu honetan arautzen dena.

## BIGARREN TITULUA

### PLANGINTZA GARATU ETA BIDERATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

#### 10. artikulua. Hirigintza aprobetxamenduen esleipena.

Indarrean dagoen Plan Nagusian finkatutakoak dira hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak. Eremu honetarako ezarritako sestra gaineko eraikuntza aprobetxamendua 1.000 m<sup>2</sup> eraiki dira guztira, 500 m<sup>2</sup> lursail bakoitzean, eta bi lursail-etako bakoitzean 4 etxebizitza, hauxe da, guztira 8 etxebizitza, 125 m<sup>2</sup>-koa bakoitza.

Sestrapeko aprobetxamendua sestra gaineko aprobetxamenduen % 60 izango da, hauxe da, 300 m<sup>2</sup>-ko aprobetxamendua sestrapean lursail bakoitzean, 600 m<sup>2</sup> guztira.

## TÍTULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### Artículo 6. Clasificación del suelo.

De conformidad con las determinaciones del Plan general, los terrenos incluidos en el ámbito objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano.

#### Artículo 7. Parcelación.

Se establecen dos parcelas edificables denominadas Parcela 01 y Parcela 02, que se consideran únicas e indivisibles a los efectos de formulación y elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y urbanización complementaria, y de la concesión de las preceptivas licencias de edificación.

La Parcela 01 tiene 2.062,47 m<sup>2</sup> y queda situada al Oeste del ámbito, mientras que la Parcela 02 tiene 2.018,06 m<sup>2</sup> y se ubica al Este, junto al vial preexistente.

El resto del suelo es suelo de cesión al dominio público, con 41,08 m<sup>2</sup>.

La parcelación queda definida en el plano 0-02.

#### Artículo 8. Calificación del suelo.

Los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan Especial mantienen la calificación global de «Uso Residencial» (R), según la calificación global asignada por el Plan General, y su calificación pormenorizada es de «Residencial Unifamiliar Adosada» (RD).

El área objeto del presente Plan Especial queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en éste Título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano de Ordenación 0-02.

#### Artículo 9. Código de calificación pormenorizada. Condiciones de Uso, Dominio y Edificación de las zonas de calificación pormenorizada.

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

Parcelas de Uso Residencial (R).

RD. Residencial Unifamiliar Adosada (RD).

– Dominio: Privado.

– Uso Urbanístico: Viviendas y usos autorizados.

– Edificación: Vivienda adosada regulada en las presentes Ordenanzas.

La calificación pormenorizada del área del presente Plan Especial no se ajusta a ninguno de los grados de Ordenanza RD, Residencial Unifamiliar Adosada, definidos en el Plan General. Por este motivo, se define un nuevo grado RD-21, que se regula en el presente documento.

## TÍTULO SEGUNDO

### RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 10. Asignación del aprovechamiento urbanístico.

Las condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico son las fijadas en el Plan General vigente. El aprovechamiento edificatorio sobre rasante fijado para el área es de 1.000 m<sup>2</sup> construidos en total, 500 m<sup>2</sup> por parcela, con 4 viviendas en cada una de las dos parcelas, lo que supone un total de 8 viviendas de 125 m<sup>2</sup> cada una.

Se fija un aprovechamiento bajo rasante del 60 % del aprovechamiento sobre rasante, resultando 300 m<sup>2</sup> de aprovechamiento bajo rasante por cada parcela, 600 m<sup>2</sup> en total.

**11. artikulua. Plangintza garatzeko erregimena.**

Plan Berezi honetan aurreikusitako garapena Birpartzelazio Proiektuaren tramitazioaren bidez eramango da aurrera, eta ez da alde zuzenetik urbanizazio proiektua formulatu edo tramitatzeko beharrik izango.

**12. artikulua. Urbanizazioa gauzatzea.**

Eraikuntzaren obra osagarri gisa bideratuko dira gauzatu beharreko urbanizazio obrak. Eraikuntza berriak beharreko zerbitzu azpiegituraz hornitzeko behar direnak izango dira obra horiek.

Esparrua txikia denez, eta kontuan izanik gauzatu beharreko urbanizazioak Plan Berezi honek helburu dituen eraikinei soilik emango diela zerbitzua, ez dago Urbanizazio Proiektua idazteko beharrik, egin behar diren azpiegitura obrak eraikuntzaren obra osagarri gisa har daitezkeelako.

**13. artikulua. Eraikinak, instalazioak eta antolamendutik kanpoko erabilerak.**

Antolamendutik kanpo geldituko dira Plan Berezi honetan zehaztutako erabilera eta eraikuntza erregimenera egokitzen ez diren aurrez dauden instalazio, eraikin eta erabilera guztiak.

Antzolaran-Berri baserriaren kasuan, antolamendutik kanpo geldituko da, hura mantentzea bateraezina delako dokumentu honetan proposaturiko antolamenduarekin.

Antzolaran-Berri baserrian ez dira baimenduko baserria berritu, sendotu, bolumena handitu edo hobetzeko obrak.

O-01 planoan islatu dira antolamendutik kanpo dauden eraikinak.

**HIRUGARREN TITULUA**

**ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZAK**

**14. artikulua. Lursail eraikigarriei aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera erregimena.**

Lursail eraikigarrietan egingo diren eraikuntzek eta RD, Bizitegi Familiabakar Atxikia lursailari dagozkionek, Plan Nagusiaren arabera definituak, Plan Nagusiak bizitegi lursailatarako ezarritako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra beteko dute, eta baita Plan Nagusi horretan Bizitegi Familiabakar Atxikia erabilera xeherako ezarritako berariazko zehaztapenak ere, Plan Berezi honen eraikuntza eta erabilera Ordenantzez gainera.

**15. artikulua. Baldintza orokorrak, kontzeptuen terminologia eta zenbatzeko irizpideak.**

Plan Berezi honek definitutako lursailetan egiten diren eraikinek memoriako ezaugarrien koadroan, Ordenantza hauetan eta Antolamenduaren Planoetan zehaztutakoa beteko dute eraikuntza, aprobetxamendu eta forma baldintza orokorre dagokienean.

Ordenantza hauek aplikatzeko, betiere Plan Nagusiko Hirigintza Arauen 3.1 kapituluaren jasotako definizioen arabera izango da kontzeptuen esanahia.

Eraikuntza aprobetxamendua zenbatzeko, profila zehazteko, eraikuntzaren altuera eta solairu desberdinek fatxadari izango duten altuera kalkulatzeko irizpideak Plan Nagusiko Hirigintza Arauen 3.1 kapituluaren zehaztutakoak izango dira.

**16. artikulua. Lursail zatiketarako baldintza partikularrak.**

O-02 planoan islatutakoak dira sorturiko lursailak.

Bi lursail lortuko dira eta 1.500 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko lursaila ezarri da.

**Artículo 11. Régimen de desarrollo del planeamiento.**

El desarrollo previsto en este Plan Especial se llevará a cabo mediante la tramitación del Proyecto de Reparcelación, sin que resulte precisa la previa formulación o tramitación de proyectos de urbanización.

**Artículo 12. Ejecución de la urbanización.**

Las obras de urbanización a ejecutar se desarrollarán como obras complementarias a la edificación. Dichas obras serán las necesarias para dotar a las nuevas edificaciones de las infraestructuras de servicio necesarias.

Dado lo reducido del ámbito, y que la urbanización por ejecutar dará servicio exclusivamente a las edificaciones del área objeto de este Plan Especial, no se considera necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización, por estimarse que las obras de infraestructura que se precisen pueden considerarse como obras complementarias a las de la edificación.

**Artículo 13. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

Se declaran fuera de ordenación cuantas instalaciones, edificaciones y usos existentes no se adecuen al régimen de uso y edificación que se establece en el presente Plan Especial.

El caserío Antzolaranberri se declara fuera de ordenación, por ser su mantenimiento incompatible con la ejecución de la ordenación propuesta en el presente documento.

No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en el caserío Antzolaranberri.

Los edificios fuera de ordenación se reflejan en el plano O-01.

**TÍTULO TERCERO**

**ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO**

**Artículo 14. Régimen de edificación y uso aplicable a las parcelas edificables.**

Las construcciones que se materialicen en las parcelas edificables y que se corresponden con las parcelas RD, Residencial Unifamiliar Adosada, definidas conforme al Plan General, se ajustarán al régimen general de la edificación y uso establecido en el Plan General para las parcelas residenciales, así como a las determinaciones específicas definidas para el uso pormenorizado Residencial Unifamiliar Adosada en dicho Plan General, y a las Ordenanzas de edificación y uso del presente Plan Especial.

**Artículo 15. Condiciones generales, terminología de conceptos y criterios de cómputo.**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas definidas por este Plan Especial se ajustarán, en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y forma, a lo especificado en el cuadro de características de la memoria, en estas Ordenanzas y en los Planos de Ordenación.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el significado de los conceptos que se relacionen, se ajustará en todo caso a las definiciones contenidas en el capítulo 3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio, determinación del perfil, altura de la edificación y altura en fachada de las distintas plantas, serán los establecidos en el capítulo 3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Artículo 16. Condiciones particulares de parcelación.**

Las parcelas resultantes son las reflejadas en el plano O-02.

Se obtienen dos parcelas y se establece una parcela mínima de 1.500 m<sup>2</sup>.

**17. artikulua. Eraikuntzaren forma Arautzeko baldintza bereziak.**

- Lerrokadurak: 0-03 planoan definitu da mugimendu poligonoa.
- Erretiroak: Gutxienez 4 m lursailaren mugara. 0-03 planoan definituak.
- Eraikuntzen arteko gutxienezko tartea: 6 m.
- Sestrak eta ibilgailuen sarbideak: 0-05 planoan definitu dira lursail bakoitzerako.
- Gehieneko okupazioa lursailean: % 15.
- Profila: sestrapeko solairu 1, goiko 2 solairu eta estalkipea.
- Eraikuntzaren altuera: 6 m.
- Hegalak eta atzeraemanguneak: Antolaera libre erretiro baldintzak errespetatuz.
- Estalkiak: Forma baldintzarik ez dago. % 40ko malda goren.
- Eraikuntza osagarriak: Eraikuntza bakarra lursailean. Ez da onartuko eraikuntza osagarri bakarturik.
- Portxeak: Planoan definitutako lerrokaduraren barnean. Horrelakoak eraikitzen badira, diseinu berdina izan beharko dute guztiak. Estalkiaren material berdinekoa izango da estaldura.

**18. artikulua. Erabilera baldintza bereziak.**

Bizitegi Familiabakarra da eraikuntzaren erabilera nagusia.

Plan Nagusian jasotako zehaztapenetara egokituko dira erabilera erregimena eta erabilerak ezartzeko baldintzak.

**19. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.**

Plan Nagusiko Hirigintza Arauen 3.3 Kapituluari jasotako estatutik, dagozkien zehaztapenak aplikatuko dira.

**20. artikulua. Estetika tratamenduaren baldintza orokorrak.**

Plan Nagusiko Hirigintza Arauen 3.4 Kapituluari jasotako estatutik, dagozkien zehaztapenak aplikatuko dira.

02 lursaila ekialdean aurrez dagoen bide publikotik bereizteko, fabrika hormarekin eraikiko da (landu gabeko harrizkoa edo beste material kareberritu batzuek egina), edo bestela horma gainean burdin hesiarekin (gutxienezko altuera 0,50 m) eta gehienez ere 2,00 metroko altuera izango dute, hormarenak ez dira 1,20 metrotik pasako.

Gainerako itxituretarako, aurreko soluzio horrez gainera, lurretik hasita burdin hesiak onartuko dira, gehienez ere 2,00 metroko altuerarekin.

HAPBREN ARAUDIAREN LABURPEN FITXA  
ORDENANTZA FAMILIABAKAR ATXIKIA 21. MAILAKOA RD-21

**Definizioa:**

Etxebizitza atxikiak eraikuntza bakarean erabilera independente lursailetan, bizitegi familiabakarra erabilera nagusiarekin. Aplikazio esparrua Antzolaran-Berri baserriaren atzealdean.

**Eraikigarritasun baldintzak:**

- Sestra gainean:
- Lursailaren eraikigarritasun garbia: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Gehieneko azalera eraikia lursailean: 500 m<sup>2</sup>.

**Artículo 17. Condiciones particulares de regulación de la forma de la edificación.**

- Alineaciones: Polígono de movimiento definido en el plano 0-03.
- Retiros: Mínimo de 4 m a lindero de parcela. Definidos en 0-03.
- Separación mínima entre edificaciones: 6 m.
- Rasantes y accesos rodados: Definidas para cada parcela en el plano 0-05.
- Ocupación máxima en parcela: 15 %.
- Perfil: 1 planta bajo rasante, 2 plantas altas y bajocubierta.
- Altura de la edificación: 6 m.
- Vuelos y retranqueos: Disposición libre respetando las condiciones de retiro.
- Cubiertas: Sin condiciones de forma. Pendiente máxima del 40 %.
- Construcciones auxiliares: Edificación única en parcela. No se permiten construcciones auxiliares exentas.
- Porches: Dentro de la alineación definida en plano. Si se construyen, todos deberán tener el mismo diseño. La cobertura será del mismo material que la cubierta.

**Artículo 18. Condiciones particulares de uso.**

El uso característico de la edificación es el Residencial Unifamiliar.

El régimen de uso y las condiciones de implantación de los mismos, se ajusta a las determinaciones establecidas en el Plan General.

**Artículo 19. Condiciones de habitabilidad.**

Serán de aplicación las determinaciones que correspondan, de las establecidas en el Capítulo 3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

**Artículo 20. Condiciones generales de tratamiento estético.**

Serán de aplicación con carácter general las determinaciones que correspondan, de las establecidas en el Capítulo 3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Para la separación de la parcela 02 con el camino público preexistente al Este se construirá 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.

Para el resto de los cierres se admite además de la solución anterior, la de verja desde el suelo con una altura máxima de 2,00 m.

FICHA RESUMEN DE NORMATIVA DEL PEOU  
ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 21 RD-21

**Definición:**

Viviendas adosadas en edificación aislada sobre parcelas de utilización independiente con uso característico de residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación en la trasera del caserío Antzolaran-Berri.

**Condiciones de edificabilidad:**

- Sobre rasante:
- Edificabilidad sobre parcela neta: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima construida por parcela: 500 m<sup>2</sup>.

– Sestrapean: RD kalifikazio honetarako zehaztutako baldintza orokorrek arautua.

*Lursailaren baldintzak:*

Gutxieneko lursaila: 1.500 m<sup>2</sup>.

Gehieneko aurrealdea: gutxienez: 10 m.

Gehieneko hondoa: gutxienez: 25 m.

*Eraikitze baldintzak:*

Lerrokadurak: Mugimendu poligonoa.

Gehieneko okupazioa lursailan: % 15.

Erabilera Osagarrien okupazio gehigarria: gehienez 40 m<sup>2</sup>.

Gutxieneko erretiroak:

– Fatxadara: Planoan definituak.

– Alboetara: Planoan definituak.

– Hondora: Planoan definituak.

Eraikuntzen arteko tartea: gutxienez 6 m.

Gehieneko altuera: 6 m solairuak: 2 + BC.

Garajeak: Bai.

Hegalak: Bai.

Estalkien malda: gehienez % 40.

Sotoak: Bai. Erdisotoak: Sí.

*Oharrak:*

– Bizileku eraikinak dauden lursailletako bakoitzari dagozkio Araudiaren Laburpen Fitxa honetan islaturiko datuak.

– Aintzat hartuko dira Irungo HAPNaren Diagnostikoa, Eba-luazioa eta Egokitzapena Emakumeen eta Gizonen arteko Berdintasunari buruz dokumentuan oinarrituta Plan Nagusian jasotako barneratze irizpideak.

– Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

*Condiciones de parcela:*

Parcela mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.

Frente máximo: mínimo: 10 m.

Fondo máximo: mínimo: 25 m.

Condiciones de edificación:

Alineaciones: Polígono de movimiento.

Ocupación máxima de parcela: 15 %.

Ocupación adicional Usos Complementarios: máx. 40 m<sup>2</sup>.

Retiros mínimos:

– La fachada: Definidos sobre plano.

– A laterales: Definidos sobre plano.

– Al fondo: Definidos sobre plano.

Separación entre la edificación: mín. 6 m.

Altura máxima: 6 m plantas: 2 + BC.

Garajes: Sí.

Vuelos: Sí.

Pendiente cubiertas: máx. 40 %.

Sótanos: Sí. Semisótanos: Sí.

*Observaciones:*

– Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las parcelas que alojan los edificios residenciales.

– Se tendrán en cuenta los criterios de inclusividad incorporados al Plan General en base al documento de Diagnóstico, Evaluación y Adecuación del PGOU de Irun a la Igualdad de Mujeres y Hombres.