

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Hirigintza eta Garapen Iraunkorreko Arloa

*Iragarkia*

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2021eko otsailaren 26an eginitako Osoko Bilkuran:

«1. Plan Bereziari behin betiko onespena ematea Ernautea Berri EU3ko P-2 a, P-2 b eta P-4 partzeletan». (8.2.01 A sektoreko Plan Partziala (Zaisa III)).

2. Aurreko erabakian aipatzen den Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, argitaratu aurretik Hirigintza Plan-gintzako Administrazio Erregistroan gordailutu dadin.

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

Plana behin betiko onesteko erabakia, gainera, Gipuzkoako Lurralde Historikoko egunkari hedatuene(t)an argitaratuko da.

Era berean, ingurumen-txosten estrategikoa argitaratuko da, Ingurumen-ebaluazio estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 32. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, zeina 2020ko urriaren 8ko 199 zenbakiko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen.

3. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio bideari. Aukeran, berraztertze errekurtsoa jarri ahalko da beronen aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsoaren aurretik, hila-betean erabakia argitaratu eta biharamunetik, edo, bestela, zuzenean aurkaratu ahalko da erabakia, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salaren aurrean, bi hilabetean erabakia argitaratu eta biharamunetik. Gainera, egokitzat jotzen den beste edozein errekurtso aurkeztu ahalko da.

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

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

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.

Ingurumen Administrazio Zuzendaritzaren 2020ko abuztuaren 30eko ebazpena, «Ernaute Berri» EU-3 unitateko P-2a, P-2b eta P-4 lurzatiari Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ingurumen txosten estrategikoa egiteko dena, 2020ko urriaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* (199. zenbakian) argitaratuta dago.

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible

*Anuncio*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2021 acordó:

«1.º Aprobar definitivamente el Plan Especial en las parcelas P-2 a, P-2 b y P-4 de la EU-3 Ernautea Berri». (Plan Parcial del sector 8.2.01 A (Zaisa III)).

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, publicado en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 199 de fecha 8 de octubre de 2020.

3.º El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante la Sala de lo contencioso-administrativo 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 a 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 Irun.

La Resolución de 31 de agosto de 2020 del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana referido a las parcelas P-2a, P-2b y P-4 de la U.E-3 «Ernaute Berri», aparece publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 199 de fecha 8 de octubre de 2020.

Irun, 2021eko martxoaren 22a.—Alkatea, p.d., Hirigintzako teknikaria. (2027)

## HIRIGINTZAKO ARAUAK

### ATARIKO TITULUA. OINARRIZKO OHARRAK

#### 1. artikulua. *Esparrua.*

Ordenantza hauek aplikatuko dira hirigintzako, eraikuntzako eta eraikinak altxatzeko jarduera orotan, bai eta partzelen, eraikinen eta espazio libreen erabilera arautzeko ere, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen esparruan. Hau da esparruaren izena:

«Ernautenea Berri».

#### 2. artikulua. *Indarraldiaren hasiera.*

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

#### 3. artikulua. *Indarraldiaren baldintzak.*

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

Plan honen zehaztapenetako baten baliogabetasunak, baliogabeteak edo aldatzeak ez du eragingo gainerako enbaldintzetan. Salbuespena izango da elkarren arteko zerikusien inguruabarra dela eta edo beste baten mende egoteagatik haiek baten baten aplikatu ezin izatea.

#### 4. artikulua. *Nahitaezkotasuna.*

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek hartzen duen eremuaren barruan egiten diren eraikitze-ekintza eta lurzoru-erabilera guztiak doitu egon beharko dute bertan ezarritako antolamendu-zehaztapenetara, Irungo Udalaren Eraikuntzako Ordenantza Orokorretara edo, hala dagokionean, haiek baliozkotasunordezkatzen dituzten xedapenetara.

#### 5. artikulua. *Kontzeptuen terminologia.*

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak bat datoz Lurzoruaren Legean eta hura garatzeko erregelamenduetan erabilitako izenekin.

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

Honako dokumentu hauek osatzen dute Plan Berezi hau:

A dokumentua: memoria.

B dokumentua: hirigintzako arauak.

C dokumentua: exekuzioa antolatze eta kudeatzeko gidalerroen azterlana.

D dokumentua: bideragarritasun ekonomiko-finantziarioaren azterlana.

E dokumentua: jasagarritasun ekonomikoari buruzko txostena.

F dokumentua: ingurumen-inpaktuaren azterlana.

G dokumentua: inpaktu akustikoaren azterlana.

H dokumentua: udalaz gaindiko ebazpenak.

Informazio eta Justifikazio Memoriako (A Dokumentua) 4.3, 4.4. eta 5 epigrafeak, Garapeneko Hirigintzako Arauak (B Dokumentua), Exekuzioa Antolatze eta Kudeatzeko Gidalerroen Azterlana (C Dokumentua) eta Informazio eta Proposamen Planok (I Dokumentua) dira hirigintzako jardura arautzeko eta erre-

Irun, a 22 de marzo de 2021.—El alcalde, p.d., la técnico de Urbanismo. (2027)

## NORMAS URBANÍSTICAS

### TÍTULO PRELIMINAR. GENERALIDADES

#### Artículo 1.º *Ámbito.*

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, denominado como:

«Ernautenea-Berri».

#### Artículo 2.º *Entrada en vigor.*

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

#### Artículo 3.º *Condiciones de vigencia.*

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

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

#### Artículo 4.º *Obligatoriedad.*

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

#### Artículo 5.º *Terminología de conceptos.*

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

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

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

Documento A: memoria.

Documento B: normas urbanísticas.

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

Documento D: estudio de viabilidad económico-financiero.

Documento E: informe de sostenibilidad económica.

Documento F: estudio de impacto ambiental.

Documento G: estudio de impacto acústico.

Documento H: resoluciones supramunicipales.

Los epígrafes 4.3, 4.4 y 5 de la Memoria Informativa y Justificativa (Documento A), las Normas Urbanísticas de Desarrollo (Documento B), el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución (Documento C) y los Planos de Información y Propuesta (Documento I) son los documentos con función

gultzeko berariazko funtzioa daukaten dokumentuak, eta, horrenbestez, hirigintza-jarduera horrek ezinbestean doitu behar du dokumentu horien xedapenetara.

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

Antzemango balitz eskala desberdinetan egindako arau-izae-rako planoak ez datozela bat hirigintzako zehaztapen jakin bati dagokionez, eskala handiagoan erredaktatutako planoetan ezarritakoa nagusituko da, salbu eta bat ez etortzea azkeneko horien edukaren ageriko akats material baten ondoriozkoa bada.

## LEHENENGO TITULUA

### LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

#### 1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO ETA KATEGORIZAZIO ARAUBIDEA

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

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

Kategorizazioari dagokionez, eraikigarritasuna handitzearen ondoriozko hiri-lurzoru finkatugabea da.

*8. artikulua. Kalifikazio-kodea.*

Kalifikazio xehatuak honako erabilera hauek barne hartzen ditu:

– Bizitegi erabilerako partzelak.

RD-23 bizitegirako familiabakar atxikia: 1.571 m<sup>2</sup>s (785,50 m<sup>2</sup>s x 2).

RD-24 bizitegirako familiabakar atxikia: 1.816 m<sup>2</sup>s.

– Espazio libre publikoak.

LJ: Espazio libreak, lorategiak: 282 m<sup>2</sup>s.

*9. artikulua. Kalifikazio xehatuko eremuen erabilera-, jabetza- eta eraikuntza-baldintzak.*

– Bizitegi partzela.

RD: Bizitegirako familiabakar atxikia.

Jabaria: Pribatua.

Hirigintzako erabilera: Etxebizitzak eta erabilera baimenduak (\*).

Eraikuntza: Ordenantza hauetan araututako etxebizitza familiabakarra.

– Espazio libre publikoak.

LJ: Espazio librea, lorategiak.

Jabaria: Publikoa.

Hirigintzako erabilera: Espazio libreak, lorategi erabilerakoak.

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

#### 1.2 KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ERREGIMENA

*10. artikulua. Hirigintza-jarduketako araubidea.*

Kudeaketaren ondoretarako, eremua zuzkidura-eremu bat da, eta zuzkidura-kargei aurre egín behar zaie.

específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

## TÍTULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

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

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

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

*Artículo 8.º Código de calificación.*

La calificación pormenorizada, se ajusta al siguiente uso:

– Parcelas de uso residencial.

RD-23 residencial unifamiliar adosada: 1.571 m<sup>2</sup>s (785,50 m<sup>2</sup>s x 2).

RD-24 residencial unifamiliar adosada: 1.816 m<sup>2</sup>s.

– Espacios libres públicos.

LJ: Espacios Libres Jardines: 282 m<sup>2</sup>s.

*Artículo 9.º Condiciones de uso, dominio y edificación de las zonas de calificación pormenorizada.*

– Parcela residencial.

RD: Residencial Unifamiliar Adosada.

Dominio: Privado.

Uso urbanístico: Viviendas y usos auxiliares autorizados.

Edificación: Vivienda unifamiliar regulada en las presentes Ordenanzas.

– Espacios libres públicos.

LJ: Espacio libre Jardines.

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Espacios libres de uso jardines.

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

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

*Artículo 10.º Régimen de actuación urbanística.*

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

Birpartzelazio-proiektuaren aldaketan % 15eko lagapena zenbatetsiko da komunitatearen parte-hartzearen kontzeptu gisa, hirigintzako jarduerak eragindako plusbalioengatik eta hirigintzako estandarrak ez betetzearen monetarizazioagatik.

**BIGARREN TITULUA**

**PARTZELA ERAIKIGARRIAK ERABILTZEKO  
ETA HAIETAN ERAIKITZEKO ORDENANTZAK**

**2.1. KAPITULUA. ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA  
BOLUMEN BALDINTZAK**

**11. artikulua. Ohar orokorrak.**

Partzela eraikigarrietan garatzen diren eraikuntzak –eraikite-, aprobetxamendu –eta bolumen– baldintza orokorrei dago kienez– kapitulu honetan, planoetan eta ezaugarrien koadroan zehaztutakora doitu dira. Koadro horretan, sabai eraikigarrien azalerak eta bolumena, hala dagokionean, partzela bakoitzari esleitutako irabazi asmoko erabileretarako direnak, sabai maximoaren izaera daukate.

**12. artikulua. Eraikuntzako aprobetxamendua.**

**1. Sestra gaineko aprobetxamendua.**

Sestra gaineko aprobetxamendu maximoa, bizitegi-partzela baimentzen den irabaziko erabileretarakoa, 1.111,00 m<sup>2</sup> da, eta horiek etxebizitza eta horrekin bateragarri diren erabileretarako dira.

**2. Sestrapeko aprobetxamendua.**

Sestrapeko gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua 666,60 m<sup>2</sup>-koa da. Sotoko solairu bat eraikitze baimena ematen da behar solairuaren koten azpitik.

Sestrapeko aprobetxamendua ibilgailuak aparkatzeko eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako izango da.

En la Modificación del Proyecto de Reparcelación se cuantificará el 15 % de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y la monetarización del déficit del cumplimiento de los estándares urbanísticos,

**TÍTULO SEGUNDO**

**ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN  
DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**CAPÍTULO 2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN,  
APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN**

**Artículo 11.º Generalidades.**

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

**Artículo 12.º Aprovechamiento edificatorio.**

**1. Aprovechamiento sobre rasante.**

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en la totalidad de las parcelas residenciales es de 1.111,00 m<sup>2</sup> en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

**2. Aprovechamiento bajo rasante.**

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 666,60 m<sup>2</sup>. Se permite la construcción de una planta de sótano por debajo de las cotas de Planta Baja.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de las viviendas.

Gutzizko azalera		Eraikigarritasuna	
		Sestra gainean	Sestrapean
RD-23	785,50	400 m <sup>2</sup> (t)	240,00 m <sup>2</sup> (t)
RD-23	785,50	400 m <sup>2</sup> (t)	240,00 m <sup>2</sup> (t)
RD-24	1.816,00	311 m <sup>2</sup> (t)	186,60 m <sup>2</sup> (t)
ERAIKIGARRITASUN OSOA		1.111 m <sup>2</sup> (t)	666,60 m <sup>2</sup> (t)

Superficie total		Edificabilidad	
		Sobre rasante	Bajo rasante
RD-23	785,50	400 m <sup>2</sup> (t)	240,00 m <sup>2</sup> (t)
RD-23	785,50	400 m <sup>2</sup> (t)	240,00 m <sup>2</sup> (t)
RD-24	1.816,00	311 m <sup>2</sup> (t)	186,60 m <sup>2</sup> (t)
EDIFICABILIDAD TOTAL		1.111 m <sup>2</sup> (t)	666,60 m <sup>2</sup> (t)

LJ lurzoru publikoari ez zaio eraikigarritasunik esleitu.

**13. artikulua. Partzelazioa.**

3 partzela eraikigarri definitzen dira. Partzelak egun daudenak dira, eta zatietzak izaten jarraituko dute. Partzela bakoitzaren mugak plan berezi honen planoetan jaso dira.

**14. artikulua. Lerrokadurak.**

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

El suelo público LJ no tiene atribuida edificabilidad.

**Artículo 13.º Parcelación.**

Se definen 3 parcelas edificables. Las parcelas son las existentes y mantendrán su carácter indivisible. La delimitación de cada una de ellas se refleja en los planos del presente Plan Especial.

**Artículo 14.º Alineaciones.**

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

#### 15. artikulua. Sestrak.

Urbanizazio-sestrak plan honetako plano eta Ordenantza Arautzaile Berezieta ezarritakora doitu dira, eta doikuntza txikiak egin ahal izango dira, betiere behar bezala justifikatuta, topografiara egokitzeko, baina horrek ez du ekarriko plan berezi hau aldatzea.

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

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

#### 16. artikulua. Zortasun aeronautikoak betetzea.

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

– Zortasun Aeronautikoen 584/72 Dekretuaren (297/2013 Errege Dekretuak aldatutakoa) 10. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, jarduerak mugatzen dituen zortasunera lotuta dago Donostiako Aireportuko aerodromo-zortasunen eta instalazio erradioelektriko aeronautikoen eremuko azaleraren gaineko proiektzio oktogonalaren barruan dagoen eremua, eta horren arabera, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak (AESA) hango jarduerak debekatu, mugatu edo baldintzatu ahal izango ditu, baldin eta aireko eragiketegi edo instalazio erradioelektrikoen funtzionamendu egokiari arriskurik sor badiezaiekete.

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

a) Turbulentziak eragin ditzaketen oztopoak eraikitzea berekin dakarten jarduerak.

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

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

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

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

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

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

– Eremu osorako, 49,00 kota ezartzen da, altuera maximo gisa, itsasoaren mailarekiko, eta inolako eraikuntzak ez du gaindituko kota hori, eraikineko elementuak barne (antena, tximistortzak, tximiniak, aire egokituko ekipoak, igogailu-kutxak, kartelak, akabera apaingarriak...). Era berean, ezin izango dute kota hori gainditu dagoen lursailaren aldaketek edo bestelako objektu finkoek (posteak, antena, haize-sorgailuak palak barne, kartelak, elektrizitatea garraiatzeko lineak, telekomunikazioetako azpiegitu-

#### Artículo 15.º Rasantes.

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

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

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

#### Artículo 16.º Cumplimiento de servidumbres aeronáuticas.

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

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

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

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

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

c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.

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

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

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

– Para la totalidad del ámbito se establece la cota + 49,00 m como altura máxima respecto del nivel del mar (m.s.n.m.) 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



rak,...) ezta zirkulazioko ibilgailuetarako baimendutako galibo maximoek ere.

03/1/03 eta 04/1/04. planoetan zehazki islatuta geratzen dira zehaztapen horiek.

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

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

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

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

– Dagokion baimena beharko da, Zortasun Aeronautikoen 584/72 Dekretuan aurreikusitakoaren arabera emana, instalazio erradioelektriko aeronautikoen ohiko funtzionamenduari kalte egin diezaiokeen erradiazio elektromagnetikoak sortu ahal dituen edozein igorgailu erradioelektriko edo beste edozein motatako gailuak jartzeko, nahiz eta oztopoak mugatzen dituzten azalerak urratu ez.

– Edozein eraikuntza edo instalazio (posteak, antenak, haize-sorgailuak palak barne, eraikitze beharrezko bitartekoak, eraikuntzako garabiak eta antzekoak barne) edo landaketa egin aurretik, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziaren aldeko erabakia beharko da, 297/2013 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, Plan honetako dokumentazio grafikoan jasota dauden 03/1/03 eta 04/1/04 planoetan islatzen da eremu honen antolamendua, horretarako definitutako Zortasun Aeronautikoen 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 aplikatu beharko dira.

Edonola ere, proposamen honen altuerak ez dute gainditzen lehendik aurkeztutakoa (P1/RU27 partzelarako 2017ko otsailean AESAn aurkeztutako eskaera), eta ez dute 2017ko otsailekoa baino intrusiboagoa den mailarik. Horren nahitaezko txostena egin zuen Abiazio Zibileko Zuzendaritza Orokorra 2017ko apirilaren 12an.

#### 17. artikulua. Profilak eta altuerak.

Bizitegi-partzeletarako, gehieneko eraikuntza-profil hau ezarzen da: sotoa/erdisotoa, beheko solairua eta solairu bat. Edonola ere, beharrezkotzat jotzen da etxebizitzak lursailaren profilerak egokitzea.

palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el gálibo máximo autorizado para los vehículos circulantes.

Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en los Planos 03/1/03. y 04/1/04.

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, en los Planos 03/1/03 y 04/1/04 que forman parte de la documentación gráfica de este Plan, se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

En cualquier caso, las alturas de la propuesta actual no superan la presentada anteriormente (Solicitud a AESA febrero 2017 para parcela P1/RU27), no presentando un nivel más intrusivo que la propuesta presentada en febrero de 2017, y que ha sido objeto del preceptivo informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil con fecha 12 de abril de 2017.

#### Artículo 17.º Perfiles y alturas.

Se establece un perfil edificatorio máximo de Sótano/Semisótano, Planta Baja y 1 Planta Alta para las parcelas residenciales. Si bien se considera necesario que las viviendas se adapten al perfil del terreno.

Etxebizitzen solairuen altuera araudi orokorreko zehaztapene mende egongo da.

Eraikuntzaren elementu finkoek ez dute itsas mailaren gaineko +33,50 m-ko kota gaintutako, eta bestelako elementuek (tximiniak, instalazioak), itsas mailaren gaineko +36,00 m-ko kotaraino iritsi ahal izango dira.

#### 18. artikulua. Patioak.

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

#### 19. artikulua. Irtenguneak edo hegalkak.

Gehieneko lerrokaduretatik irteten diren irtenguneak baimentzen dira. Itxiak izan ahalko dira (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak).

Gehieneko hegala 1,20 m-koa izango da, gehieneko lerrokaduretatik abiatuta.

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

#### 20. artikulua. Fatxadetako irtenguneak.

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

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

Markesinek eta olanek, zabaldurik daudela ere, 3 m-ko altuera edukiko dute, gutxienez, espaloia-aren edo azpiko gune librearen gainean, beren puntu guztietan.

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

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

#### 21. artikulua. Eskailerak eta etxebizitzetarako sarbideak.

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

Eskailerek kanpoko argiztapena edo zenit-argia eduki ahal izango dute; biek ere BOE etxebizitzetarako horretarako ezarritako araudia bete beharko dute, baita Irungo Plan Orokorra ere.

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

Etxebizitzen barrualdeko eskailera pribatuak 0,80 metro zabal izango dira gutxienez.

Etxebizitzetarako azken solairuetako terrazetan eskailerak jarri ahalko dira, gaineko teilatu laura igo ahal izateko.

#### 22. artikulua. Igogailuak.

Igogailuak jartzeko araudi espezifikoak bete beharko dute.

#### 23. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.

1. Honako espazio hauek zenbatuko dira, izaera orokorra-ekin, eraikin baten eraikuntza-aprobetxamenduaren zati gisa:

La altura de las plantas de vivienda vendrá condicionada por las indicaciones de la normativa general reguladora.

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +33,50 m.s.n.m., pudiendo alcanzar la cota +36,00 m.s.n.m. otros elementos como chimeneas, instalaciones.

#### Artículo 18.º Patios.

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

#### Artículo 19.º Cuerpos salientes o vuelos.

Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos).

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

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

#### Artículo 20.º Elementos salientes en fachadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se permite la disposición de escaleras en las terrazas de las últimas plantas destinadas a vivienda para el acceso a la azotea superior.

#### Artículo 22.º Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

#### Artículo 23.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.

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

– Altuera librea 1,80 m-tik gora duten espazio estali eta itxiak. Altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da.

– Eraikineko elementu trinkoak.

– Patioak eta instalazioetako hodiak, baldin eta  $\varnothing < 1,50$  m bada.

– Igogailuen zuloak.

– Mota orotako portxeak, erabilera publikoko zortasunpean ez badaude. (Azaleraren % 50 zenbatuko da, betiere kanpoaldera irekita badaude edo egoten badira).

– Balkoiak, terrazak eta eguterak, 5,00 m<sup>2</sup>-ko azaleraetik gorakoak (5 m<sup>2</sup>-tik gorako azaleraen % 50 zenbatuko da, betiere kanpoaldera irekita badaude edo egoten badira).

– Estalkipean, lehen adierazitako lekuak eta elementuak zenbatuko dira, baldin eta batez ere partzelaren erabilera bereizgarri edo baimenduetarako badira.

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

– 1,80 m-tik beherako altuerako gune estali eta itxiak.

– Patioak eta instalazioetako hodiak, baldin eta  $\varnothing > 1,50$  m bada.

– Erabilera publikoko portxeak.

– Terrazak eta eguterak, eraikinaren sabaia osatzen dutenean, soto gaineko terrazak barne, eta estalita ez badaude.

## 2.2. KAPITULUA. ABARIAREN BALDINTZAK

### 24. artikulua. Jabariaren baldintza orokorrak.

Bizitegi-erabilera partzelen azalera guztia jabari pribatua izango da, sekzio honetan ezartzen diren baldintza eta mugapenekin.

### 25. artikulua. Zortasunak.

Bizitegi-partzelek eta horietan altxatutako eraikinek beharrezko zortasunak bete beharko dituzte, besteak beste, sotoko solairuetara sartzeko eta irteteko bideak bermatzeko beharrezkoa, halakorik bada.

Hala bada, birpartzelazio-proiektuak zehaztu eta eratu dituzten zortasun horiek, beharrezkoa den zehaztasuna eta hedapena emanda.

## 2.3. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK

### 26. artikulua. Erabilera-araubidea.

RD:

Erabilera ezartzeko baldintzei dagokienez, Plan Orokorra araberaren arabera jokatu da.

RD:

– Erabilera bereizgarria: Etxebizitza.

– Baimendutako erabilera: Bizitegi komunitarioa.

Tertziarioak. 2. eta 3. kategorian.

merkataritza, bulegoa, garajea, irakaskuntza, kirola, instituzionala, hotela, osasungintza, asistentziala, soziokulturala, aisialdia.

Ekipamendu komunitarioa.

– Erabilera debekatuak: Industriakoak.

Tertziarioak. (Baimendu gabeko kategoriak).

Landakoak.

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

– Los elementos macizos de la edificación.

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

– Los huecos de ascensores.

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

– Los balcones, terrazas y solanas a partir de 5,00 m<sup>2</sup> de superficie (Se computará el 50 % de la superficie que exceda de los 5 m<sup>2</sup>, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).

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

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

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

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

– Los porches de uso público.

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

## CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES DE DOMINIO

### Artículo 24.º Condiciones generales de dominio.

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

### Artículo 25.º Servidumbres.

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

Si así resultara, el proyecto de edificación definirá y constituirá dichas servidumbres, con la definición y extensión que resulte necesaria.

## CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE USO

### Artículo 26.º Régimen de Uso.

RD:

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

RD:

– Uso característico: Vivienda.

– Usos autorizados: Residencia comunitaria.

Terciarios. 2.ª y 3.ª categoría.

Comercial, Oficina, Garaje, docente, Deportivo, Institucional, Hotelero, Sanitario, Asistencial, Sociocultural, Recreativos.

Equipamiento comunitario.

– Usos prohibidos: Industriales.

Terciarios. (En sus categorías no autorizadas).

Rurales.



Ekipamendu komunitarioa. (Bizitegi-erabilerekin bateraeziki diren modalitateak).

Zerbitzuetako azpiegiturak. Etxebizitzetan eragozpenak sortzaketan modalitateak, edo segurtasunerako arriskutsuak direnak. Telefoniako, telekomunikazioetako eta seinaleztapeneko azpiegiturak.

Bizitegi-erabilerarekin bateragarri diren erabileretako hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoak:

Oro har eta arau partikularretan edo kalifikazio xehatuen ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, bizitegiak bestelako erabilera baimenduetarako erabiliko den sestra gaineko hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoak ez du gaudituko RD Bizitegirako familiabakar atxikia gisa kalifikatutako partzelaren sestra gaineko gehieneko hirigintza-erakigarritasunaren % 40.

Erabilerak eta baldintza orokor eta espezifikoak ezartzeko baldintzei dagokienez, Plan Orokorraren arabera jokatuko da.

#### 2.4. KAPITULUA. ERAIKINEN BALDINTZAK, OSASUNARI, HIGIENEARI ETA SEGURTASUNARI DAGOKIENEZ

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

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Babes Ofizialeko Diseinuaren Ordenantzako aplikatu beharreko irizpideez gain, nahitaez bete beharko dira honako baldintza hauek ere:

A. Logela bat baino gehiagoko etxebizitzetan, egongela-jangela-sukaldea pieza bakar gisa eratu ahal izango da, betiere, pieza horiek banaka hartuta, haietako bakoitzak kanpoaldetik aireztapen eta argi osagarri independentea duela bermatzen bada eta, banaketa dela eta, sukaldea gainerakoetatik banantzea posible bada. Logela bateko etxebizitzetan bakarrik onartuko da gune bakar bereizezina osatzea espazio horiek.

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

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

Modulu bat 0,63 m<sup>3</sup>-ko bolumena da (aurrealdean 0,5 m, altueran 2,10 m eta sakoneran 0,6 m dituen armairuaren baliokidea). Hondoak 0,35 m-koa izango da gutxienez, eta gehienez, 0,65 m-koa.

Modulu 1 gehituko da logela gehigarri bakoitzeko. Biltegitartzeko leku horiek sarreran egon beharko dute, edo pasatzeko lekuetan edo egongelan, eta zatitu ahal izango dira, betiere modulu 1eko gutxieneko zatiezina betetzen bada.

C. BOE etxebizitzetan araudian sukaldean banaketari buruz jasotako zehaztapenez gainera, bermatu egin beharko dira, 1:20 banaketa-planoetan berariaz aipatuz, honako alderdi hauek ere:

- Biltegitarako 0,25 m<sup>3</sup>-ko bolumen zatiezina bat (0,6 m x 0,6 m x 0,7 m-ren baliokidea), 0,35 m-ko dimentsio minimoarekin, 1,40 m-ko altueratik behera dagoen edozein ertzetan neur-tuta.
- Laneko gainazal finkoak, honako baldintza hauek betez:
- Guztizko azalera minimoa: 0,72 m<sup>2</sup> (1,20 m-ko aurrealdearen eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).
- Azalera minimo jarraitua: 0,36 m<sup>2</sup> (0,60 m-ko aurrealdearen eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).

Equipamiento comunitario. (En las modalidades incompatibles con los usos residenciales).

Infraestructuras de Servicios. En las modalidades que puedan ocasionar molestias a las viviendas o pongan en riesgo la seguridad. Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m<sup>3</sup> (correspondientes a un armario de 0,5 m de frente, 2,10 m de altura y 0,6 m de fondo). El fondo será como mínimo de 0,35 m y como máximo 0,65 m.

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

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

- Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m<sup>3</sup> (equivalentes a 0,6 x 0,6 x 0,7 m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.
- Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:
- Superficie total mínima: 0,72 m<sup>2</sup> (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m).
- Superficie mínima continua: 0,36 m<sup>2</sup> (equivalente a un frente de 0,60 m y un fondo de 0,60 m).

- Lan-planoaren kota, 0,85 eta 0,95 m artean kokatua.
- Lan-planoaren gaineko altuera libre minimoa: 0,50 m.

D. Honako hau izango da beti etxebizitzaren azalera erabilgarri minimoa: Dimentsio minimoa: 40,00 m<sup>2</sup>.

**28. artikulua. Garajetarako lokalen baldintzak.**

Aparkalekuak gainazalean proposatzen badira ere, sotoan gauzatzeko aukera ere badago.

1. Oro har, etxebizitza-eraikinetako garaje-erabilerarako lokalen diseinua honako hauen arabera definituko da: Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuko Ordenantzaren «Garajetarako eskatzen diren baldintzak» atala (edo antzeko izenburua), eta Irisgarritasunaren Legea.

2. Gainera, nahitaez aplikatu beharko dira araudi autonomikoak jasotzen ez diren eta ondoren ezartzen diren zehaztapenak.

**A. Gutxienezko azalera eta neurriak:**

– Garajeen gutxienezko azalera erabilgarria 20,00 m<sup>2</sup>-koa izango da ibilgailu bakoitzeko, bertan sartuta espaloi, maniobragune eta abarrei dagokien azalera., Ez da ehuneko horretan sartuko, ordea, osasun-zerbitzuei dagokiena, halakorik badago, edo beste erabilera batzuetarako azalera (hala nola biltegi txikiak, komunak, igogailuen atari eta bestelakoak).

– Plazen gutxienezko neurriak 4,50 x 2,50 m izango dira, baina onartuko da plazen % 25etan neurriak 4,00 x 2,00 m izatea.

– Garajeak jarduketafaseka gauzatzea onartzen bada, exekuzio partzial bakoitzak beti bete beharko ditu jarduketaren unitate-multzorako ezarritako baldintzak.

**B. Gutxienezko altuera libre:**

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

**C. Sarbideak:**

– Garajeetarako sarbideak gutxienez 3 metroko zabalera izango du.

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

– Garaje guztiak tranpagain bat edukiko dute, arauzko sarbidearen zabalera berekoa, gutxienez 5,00 metroko hondoa duela arrapala hasi aurretik, azalera horretan erabilera publiko-koa sartu gabe (oinetakoentzako espaloiak eta abar). Tranpagain horren sestraren malda % 5etik beherakoa izango da.

– Tranpagain horretan, estalita baldin badago, zoru eta sabaiaren arteko altuera libre 2,40 m-koa izango da gutxienez, eta habe azpiko atalaseko toki baxuenetan, 2,10 m-koa.

– Garajeetara sartzeko ateek, eraikinaren fatxadetan jarritakoek, isil-motakoak izan beharko dute.

**29. artikulua. Trastelektarako lokalen baldintzak.**

Eraikinetan trastelekuak jartzeko aukera aurreikusi da.

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

- Cota del plano de trabajo situada entre los 0,85 m y 0,95 m.
- Altura libre mínima sobre el plano de trabajo: 0,50 m.

D. En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente: Dimensión mínima: 40,00 m<sup>2</sup>.

**Artículo 28.º Condiciones de los locales destinados a garaje.**

Si bien se proponen aparcamientos en superficie, se contempla la posibilidad de ejecutarlos en sótano.

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

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

**A. Superficie y dimensiones mínimas:**

– La superficie mínima útil de los garajes será de 20,00 m<sup>2</sup> por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacencillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

– Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 m<sup>2</sup>, si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4,00 x 2,00 m<sup>2</sup>.

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

**B. Altura libre mínima:**

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

**C. Accesos:**

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

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

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

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

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

**Artículo 29.º Condiciones de los locales destinados a trastero.**

Se prevé la posibilidad de ejecutar trasteros en las edificaciones.

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

## 2.5 KAPITULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK ETA APAINGARRIEI BURUZKOAK

### 30. artikulua. Fatxadak.

1. Etxebizitza guztietan jarri beharko dira esekitokiak. Edozein fatxadatan jar daitezke. Gorputz independente edo eraikinetara atxikita jarri ahal izango dira esekitokiak, eraikinaren erabilera osagarri gisa.

2. Debebatuta dago fatxadetan ikusteko moduko edonolako instalazioak esekitzea, salbu eta indarrean dagoen legediaren ondoriozko erakunde hornitzailearen berariazko betekizuna denean.

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

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

5. Sestra-aldeengatik ikusten diren erdisotoko zatiak fatxada gisa tratatuko dira.

### 31. artikulua. Estalkiak.

Eraikinen estalkiak ibilgarriak eta ez-ibilgarriak izango dira, lursailaren mailari egokitzeko beharrezkoa den arabera, eta eraikuntza-proiektuetan definituko dira. Haien gainean, eraikinaren zerbitzurako beharrezkoak diren instalazioetako elementuak bakarrik jarriko dira.

## HIRUGARREN TITULUA

### URBANIZAZIO ARAUAK

## 3.1 KAPITULUA. DISEINUKO BALDINTZA OROKORRAK

### 32. artikulua. Hirigintzako oztopoak kentzea.

Eraikuntza-proiektuen bidez partzela pribatuen barruan definitutako urbanizazio-obra arau hauetan xedatutakoaren arabera egingo dira: Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politikarako eta Herri Lanetako Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, Hirigintza Oztopoak kentzeari buruzkoa; eta Eusko Jaurlaritzaren irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea.

### 33. artikulua. Ingurumen-irizpideak.

Dokumentu hau garatzeko, kontuan hartuko da Irungo Antolamenduko Plan Orokorrean sartutako ingurumen-jasangarritasunerako txosteneko 8.3 puntuan jasotakoa, proposamenaren ondorio negatiboak saiheste edo murrizte aldera. Jarraian, Plan Orokorrean sartutako neurriak zerrendatzen dira; horretara jo behar da haiek garatzeko.

8.3. HAPO-a berrikusteko proposamenen ondorio negatiboak saihesteko edo murrizteko neurriak.

8.3.1. Ingurumenaren aldetik sentiberak diren guneei gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.2. Natur baliabideei gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.3. Lurzoru-baliabideei gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.4. Baliabide estetiko kulturelei gutxiago eragiteko neurriak.

8.3.5. Sortutako hondakinak eta kutsadura gutxitzeko neurriak.

## CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

### Artículo 30.º Fachadas.

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

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

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

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

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

### Artículo 31.º Cubiertas.

Las cubiertas de los edificios serán tanto transitables como no transitables, en función de la necesaria adaptación a la pendiente del terreno, y quedarán definidas en los proyectos edificatorios. Sobre ellas se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio.

## TÍTULO TERCERO

### NORMAS DE URBANIZACIÓN

## CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

### Artículo 32.º Supresión de barreras urbanísticas.

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

### Artículo 33.º Criterios ambientales.

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

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

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

8.3.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturales.

8.3.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo.

8.3.4. Medidas para disminuir la afección a recursos estéticos culturales.

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

- 8.3.6. Urari buruzko neurriak, baliabide naturala den aldetik.
- 8.3.7. Hiri-ingurumenerako neurriak.
- 8.3.8. Ingurune sozioekonomikorako neurriak.
- 8.3.9. Ingurumen-arriskuak gutxitzeko neurriak.
- 8.3.10. Beste neurri osagarri batzuk.

34. artikulua. *Partzelen itxiturak.*

II. eta III. partzelak itxeko, gehienez ere 1,20 m-ko altuera izango duen itxitura opakua erabiliko da. Haren gainean, beste aldea ikusten uzten duen beste itxitura bat jarri ahalko da, 80 cm-koa.

I. partzelan dauden pendiz handiak ikusita, partzela horretan 2,00 m arteko altuerako itxitura opakua onartzen dira, salbuespen gisa. Horien gainean, beste aldea ikusten uzten duen 80 cm-ko beste itxitura bat jarri ahalko da.

Gainerakoa HAPOn hirigintza-arauen 3.4.7 artikuluan xedatutakoaren arabera egingo da.

LAUGARREN TITULUA

ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILEAK

35. artikulua. *Inpaktu akustikoaren azterketa.*

Inpaktu akustikoaren azterketa bat egongo da Plan Berezia, eta azterketa horretan, leku horretako inpaktu akustiko globala aurreikustea ahalbidetuko duten zarata-mapak eta ebaluazio akustikoak jaso beharko dira.

36. artikulua. *Ingurumen-inpaktuaren azterketa.*

Plan Bereziak ingurumen-inpaktuaren azterketa bat du.

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

ORDENANTZA: FAMILIABAKAR ATXIKIA RD-23

\* Definizioa:

Mehelin artean atxikitako eraikin atxikia, partzela independenteetan, eta familia bakarrarentzako bizitegiaren erabilera nagusiarekin. Ernautenea-Berriko aplikazio-eremua.

\* Eraikigarritasun-baldintzak:

– Sestra gainean: Partzelako gehieneko eraikigarritasuna: 400 m<sup>2</sup>tc.

– Sestrapean: Partzelako gehieneko eraikigarritasuna: 240 m<sup>2</sup>tc.

\* Partzelaren baldintzak:

Gutxieneko partzela: Egun dagoena.

Gehieneko aurrealdea: Egun dagoena.

Gehieneko sakonera: Egun dagoena.

Eraikuntzako baldintzak:

Lerrokadurak: Mugimendu-poligonoa (planoetan zehaztua).

Partzelen gehieneko okupazioa: Planoetan adierazia.

\* Erabilera osagarrietarako okupazio gehigarria: ez.

Gutxieneko atzeratzeak: Planoetan adierazia.

Eraikinen arteko tartea: Planoetan adierazia.

Gehieneko altuera: 7,20 m solairuak: 2 sestra gainean.

Garajeak: bai (hirigintza-arauetan arautuak).

Hegalak: bai (hirigintza-arauetan arautuak). Estalkien malda: gehienez % 35.

Sotoak: bai. Erdisotoak: si.

- 8.3.6. Medidas sobre el agua como recurso natural.
- 8.3.7. Medidas para el medio ambiente urbano.
- 8.3.8. Medidas para el medio socioeconómico.
- 8.3.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales.
- 8.3.10. Otras medidas complementarias.

Artículo 34.º *Cierres de parcela.*

Los cierres de parcela se ejecutarán con un cierre ciego máximo de 1,20 m de altura, para la parcela II y III sobre los que se podrá disponer un cierre permeable visualmente de 80 cm de altura.

Constatados los fuertes desniveles existentes en la parcela I, se autorizan excepcionalmente cierres ciegos en esta parcela con un máximo 2,00 m de altura, podrá disponer un cierre permeable visualmente de 80 cm de altura.

El resto será conforme a lo dispuesto en el artículo 3.4.7. de las normas urbanísticas del P.G.O.U.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 35.º *Estudio de impacto acústico.*

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

Artículo 36.º *Estudio de impacto ambiental.*

El Plan Especial incluye un estudio de impacto ambiental.

B-2: ORDENANZAS REGULADORAS  
PARTICULARES (FICHAS URBANÍSTICAS)

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA RD-23

\* Definición:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación Ernautenea-Berri.

\* Condiciones de edificabilidad:

– Sobre rasante: Edificabilidad máxima parcela: 400 m<sup>2</sup>tc.

– Bajo rasante: Edificabilidad máxima parcela: 240 m<sup>2</sup>tc.

\* Condiciones de parcela:

Parcela mínima: La existente.

Frente máximo: El existente.

Fondo máximo: El existente.

\* Condiciones de edificación:

Alineaciones: Polígono de movimiento (definido en planos).

Ocupación máxima de parcelas: Indicada en planos.

Ocupación adicional Usos Complementarios: no.

Retiros mínimos: Grafiados en planos.

Separación entre la edificación: La grafiada en planos.

Altura máxima: 7,20 m plantas: 2 sobre rasante.

Garajes: si (regulados en normas urbanísticas).

Vuelos: si (regulados en normas urbanísticas). Pendiente cubiertas: máx. 35 %.

Sótanos: si. Semisótanos: si.

**Oharrak:**

– Kontuan izango dira inklusibotasun-irizpideak («Irungo HA-POaren diagnostikoa, ebaluazioa eta egokitasuna, emakumeen eta gizonen berdintasunari dagokionez» izeneko dokumentuaren bidez gehitu zitzaizkion irizpide horiek planari).

– Estalki lauak baimentzen dira.

– 4 etxebizitza baimentzen dira gehienez ere.

**ORDENANTZA: FAMILIABAKAR ATXIKIA RD-24**

\* Definizioa:

Mehelin artean atxikitako eraikin atxikia, partzela independenteetan, eta familia bakarrarentzako bizitegiaren erabilera nagusiarekin. Ernautenea-Berriko aplikazio-eremua.

\* Eraikigarritasun-baldintzak:

– Sestra gainean: Partzelako gehieneko eraikigarritasuna: 311 m<sup>2</sup>tc.

– Sestrapean: Partzelako gehieneko eraikigarritasuna: 186,60 m<sup>2</sup>tc.

\* Partzelaren baldintzak:

Gutxieneko partzela: Egun dagoena.

Gehieneko aurrealdea: Egun dagoena.

Gehieneko sakonera: Egun dagoena.

\* Eraikuntzako baldintzak:

Lerrokadurak: Mugimendu-poligonoa (planoetan zehaztua).

Partzelen gehieneko okupazioa: Planoetan adierazia.

Erabilera osagarrietarako okupazio gehigarria: ez.

Gutxieneko atzeratzeak: Planoetan adierazia.

Eraikinen arteko tartea: Planoetan adierazia.

Gehieneko altuera: 7,20 m. solairuak: 2 sestra gainean.

Garajeak: bai (hirigintza-arauetan arautuak).

Hegalak: bai (hirigintza-arauetan arautuak). Estalkien malda: gehienez % 35.

Sotoak: bai. Erdisotoak: bai.

**Oharrak:**

– Kontuan izango dira inklusibotasun-irizpideak («Irungo HA-POaren diagnostikoa, ebaluazioa eta egokitasuna, emakumeen eta gizonen berdintasunari dagokionez» izeneko dokumentuaren bidez gehitu zitzaizkion irizpide horiek planari).

– Estalki lauak baimentzen dira.

– 3 etxebizitza baimentzen dira gehienez ere.

**Observaciones:**

– 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.

– Se autorizan cubiertas planas.

– Se autoriza un máximo de 4 viviendas.

**ORDENANZA UNIFAMILAR ADOSADA RD-24**

\* Definición:

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ámbito de aplicación Ernautenea-Berri.

\* Condiciones de edificabilidad:

– Sobre rasante: Edificabilidad máxima parcela: 311 m<sup>2</sup>tc.

– Bajo rasante: Edificabilidad máxima parcela: 186,60 m<sup>2</sup>tc.

\* Condiciones de parcela:

Parcela mínima: La existente.

Frente máximo: El existente.

Fondo máximo: El existente.

\* Condiciones de edificación:

Alineaciones: Polígono de movimiento (definido en planos).

Ocupación máxima de parcelas: Indicada en planos.

Ocupación adicional Usos Complementarios: no.

Retiros mínimos: Grafiados en planos.

Separación entre la edificación: La grafiada en planos.

Altura máxima: 7,20 m plantas: 2 sobre rasante.

Garajes: Sí (regulados en normas urbanísticas).

Vuelos: Sí (regulados en normas urbanísticas) Pendiente cubiertas: máx. 35 %.

Sótanos: Sí. Semisótanos: sí.

**Observaciones:**

– 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.

– Se autorizan cubiertas planas.

– Se autoriza un máximo de 3 viviendas.