

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

IRUNGO UDALA

Hirigintza eta Garapen Iraunkorreko Arloa

7.2.05 Ermita eremuko Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren behin betiko onespena.

Udalbatzak, 2021eko urriaren 29an eta 2021eko abenduaren 23an egindako bilkuretan, honako hau erabaki zuen:

2021eko urriaren 29ko osoko bilkura:

«1. Behin betiko onestea 7.2.05. Ermita eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa.

2. Aurreko erabakian aipatzen den plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, argitaratu aurretik Gipuzkoako Hirigintzako Plangintzaren Erregistroan gordailutu dadin.

Plana indarrean sar dadin eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikulua arautzen dituen ondorioak izan ditzan, Gipuzkoako Lurralde Historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da behin betiko onesteko erabakiaren eta Hirigintza-arauen eduki osoa, adieraziz Hirigintza-plan hori aipatutako erregistroan sartu dela.

Gainera, plana behin betiko onesteko erabakia dagokion lurralde historikoko egunkari hedatuenean edo hedatuenetan argitaratuko da.

Era berean, ingurumen-txosten estrategikoa argitaratuko da, Ingurumen ebaluazioari buruzko Legearen (abenduaren 9ko 21/2013) 32. artikuluaekin bat etorritik (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkariaren* 97. zenbakian argitaratu zen, 2021eko maiatzaren 19an).

3. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Honen aurka, aukeran, berraztertze errekurtsoa aurkeztu ahal izango da, administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren aurretik, hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita; edo, bestela, Donostiako Administrazioarekiko Auzietako Salaren aurrean zuzenean aurkaratu, bi hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatzen hasita; hori guztia, bidezkotzat jo litekeen beste edozein errekurtsoz gainera.»

2021eko abenduaren 23ko osoko bilkura:

1. Aldatzea 2021eko urriaren 29ko osoko bilkuran hartutako erabakia, adieraziz behin betiko onesten den dokumentua 7.2.05 Ermita eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketaren testu bategina dela, 2021eko irailaren 23an aurkeztu zena (sarrera-erregistroko zenbakia: 31.333). Erabakian jasotako gainerako zehaztapenak aldatu gabe geratzen dira.

2. Ebazpen honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Honen aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta. Hori guztia, egoki irizitako beste edozein errekurtso aurkezteko aukeraz gainera.»

AYUNTAMIENTO DE IRUN

Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.05 Ermita.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesiones celebradas los días 29 de octubre de 2021 y 23 de diciembre de 2021 acordó:

Sesión plenaria de 29 de octubre de 2021:

«1.º Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.05 Ermita.

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 97 de fecha 19 de mayo de 2021.

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.»

Sesión plenaria de 23 de diciembre de 2021:

1. Modificar el acuerdo plenario adoptado con fecha 29 de octubre de 2021, precisando que el documento que se aprueba definitivamente es el texto refundido de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.05 Ermita presentado con fecha 23 de septiembre de 2021, con número de registro de entrada 31.333, manteniendo inalteradas el resto de las determinaciones contenidas en el acuerdo.

2.º El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo 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 que se estime oportuno.»

Bidali da behin betiko onesteko Plana, Hirigintza Plangintza-ko Erregistro Administratiboan gordailutu dadin.

Eta hau argitaratzen da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89. artikulua xedatutakoaren arabera, Planaren eduki osoa jendearen eskura jartzen da Irungo Udalaren web orrian: [www.irun.org](http://www.irun.org).

Ingurumen Ebalazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 32. artikuluan xedatutakoaren arabera, Planaren eduki osoa jendearen eskura jartzen da Irungo Udalaren web orrian: [www.irun.org](http://www.irun.org).

Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren zuzendariaren 2020ko apirilaren 20ko Ebazpena, zeinaren bidez formulatzen baita 7.2.05 Ermita eremuko Hirigintza Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketaren ingurumen-txosten estrategikoa, 2021eko maiatzaren 19ko 97 zenbakiko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zen.

Irun, 2022ko urtarrilaren 24a.—Alkateak eskuordetuta, h.o.,  
Hirigintzako teknikaria. (403)

#### B. DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUAK

Aurkibidea:

Atariko titulua.

1. artikulua. Eremua.

2. artikulua. Indarrean sartzea.

3. artikulua. Indarrean egoteko baldintzak.

4. artikulua. Derrigortasuna.

5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

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

Lehen titulua. Lurzoruaren Hirigintza araubidea.

1.1. kapitulua. Kalifikazio eta kategorizazio araubidea.

7. artikulua. Kalifikazio eta Kategorizazio Araubidearen definizioa.

8. artikulua. Kalifikazio kodea.

9. artikulua. Kalifikazio xeheko eremuen erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak.

1.2. kapitulua. Hiri antolamendurako plan berezia garatze-ko eta egikaritzeko araubidea.

10. artikulua. Hirigintza jarduerarako araubidea.

Bigarren titulua. Lursail eraikigarriaren erabilera eta eraikuntzarako ordenantzak.

2.1. kapitulua. Eraikuntza, aprobetxamendu eta bolumen baldintzak.

11. artikulua. Orotarikoak.

12. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua.

13. artikulua. Partzelazioa.

14. artikulua. Lerrokadurak.

15. artikulua. Sestrak.

16. artikulua. Profilak eta altuerak.

17. artikulua. Patioak.

18. artikulua. Gorputz irtenak edo hegala.

19. artikulua. Eskailerak eta etxebizitzetarako sarrerak.

20. artikulua. Igogailuak.

21. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.

2.2. kapitulua. Jabari baldintzak.

22. artikulua. Jabari Baldintza Orokorrak.

23. artikulua. Zortasunak.

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 se pone a disposición del público el contenido íntegro del Plan en la página web del ayuntamiento de Irun [www.irun.org](http://www.irun.org).

La Resolución de 20 de abril de 2020 del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 7.2.05 Ermita, aparece publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 97 de fecha 19 de mayo de 2021.

Irun, a 24 de enero de 2022.—El alcalde, p.d., el técnico de urbanismo. (403)

#### DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

Índice:

Título preliminar.

Artículo 1.º Ámbito.

Artículo 2.º Entrada en vigor.

Artículo 3.º Condiciones de vigencia.

Artículo 4.º Obligatoriedad.

Artículo 5.º Terminología de conceptos.

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

Título primero. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo 1.1. Régimen de calificación y categorización.

Artículo 7.º Definición del Régimen Calificación y Categorización.

Artículo 8.º Código de calificación.

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

Capítulo 1.2. Régimen para el desarrollo y ejecución del plan especial de ordenación urbana.

Artículo 10.º Régimen de actuación urbanística.

Título segundo. Ordenanzas de uso y edificación de la parcela edificable.

Capítulo 2.1. Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen.

Artículo 11.º Generalidades.

Artículo 12.º Aprovechamiento edificatorio.

Artículo 13.º Parcelación.

Artículo 14.º Alineaciones.

Artículo 15.º Rasantes.

Artículo 16.º Perfiles y Alturas.

Artículo 17.º Patios.

Artículo 18.º Cuerpos salientes o vuelos.

Artículo 19.º Escaleras y acceso a viviendas.

Artículo 20.º Ascensores.

Artículo 21.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.

Capítulo 2.2. Condiciones de dominio.

Artículo 22.º Condiciones Generales de Dominio.

Artículo 23.º Servidumbres.

- 2.3. kapitulua. Erabilera Baldintzak.
24. artikulua. Erabilera araubidea.
- 2.4. kapitulua. Eraikinen higie, osasun eta segurtasun baldintzak.
25. artikulua. Etxebizitza erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpide orokorrak.
26. artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazioetan eta elementuetan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.
27. artikulua. Garajerako lokalen baldintza orokorrak.
28. artikulua. Trastelekurako lokalen baldintzak.
29. artikulua. Bizikletentzako aparkalekuen eta higitzen laguntzeko ibilgailuak uzteko lokalen zuzkidura.
- 2.5. kapitulua. Estetika eta apaindura baldintzak.
30. artikulua. Fatxadak.
31. artikulua. Estalkiak.
- Hirugarren titulua. Urbanizazio arauak.
- 3.1. kapitulua. Diseinu baldintza orokorrak.
32. artikulua. Hirigintza oztopoak kentzea.
33. artikulua. Ingurumen irizpideak.
- 3.2. kapitulua. Eraikuntza baldintzak eta xehetasun ezau-garriak.
34. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta baldintza teknikoak.
35. artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguru-ko irizpideak.
- Laugarren titulua. Antolamenduaren baldintzatzaileak.
36. artikulua. Eragin akustikoaren azterketa.
37. artikulua. Zortasun aeronautikoak betetzea.
38. artikulua. Lurzoru kutsatuak.
39. artikulua. Kultura Ondare Arkeologikoari buruzko baldintzak.
40. artikulua. Kultura ondare historiko-arkitektonikoari buruzko baldintzak. Donejakue Bidea.
41. artikulua. Jasangarritasun energetikoaren irizpideari buruzko baldintzak.

#### ATARIKO TITULUA

##### 1. artikulua. Eremua.

Ordenantza hauek «7.2.05 eremua. Ermita» Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren barnean bideratuko diren Hirigintza eta eraikuntza mailako jarduera guztietan aplikatuko dira eta arautuko dute, halaber, esparru horretako lursail, eraikin eta espazio libre guztien erabilera.

##### 2. artikulua. Indarrean hastea.

Plan honen zehaztapenak betiko onarpenerako erabakia eta dagozkion Ordenantzen testu osoa iragarri ondoko egunean hasiko dira indarrean, 2/2006 Legearen 97. artikulua xedaturikoaren arabera.

##### 3. artikulua. Indarrean egoteko baldintzak.

Plan honen zehaztapenak indarrean iraungo dute, ondoko bazteuek, unean uneko prozedurari jarraiki, aldatu edo biderik gabe uzten dituzten arte.

Plan honen zehaztapenen bat edo batzuk biderik gabe utzirik edo aldatu ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, baldin eta ezdeusean geraturikoarekin inolako lotura edo mendekotasunik ez badute.

#### Capítulo 2.3. Condiciones de uso.

##### Artículo 24.º Régimen de Uso.

Capítulo 2.4. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Artículo 25.º Condiciones Generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda.

Artículo 26.º Condiciones de habitabilidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.

Artículo 27.º Condiciones de los locales destinados a garaje.

Artículo 28.º Condiciones de los locales destinados a trastero.

Artículo 29.º Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de Asistencia al desplazamiento.

#### Capítulo 2.5. Condiciones estéticas y de ornato.

##### Artículo 30.º Fachadas.

##### Artículo 31.º Cubiertas.

#### Título tercero. Normas de urbanización.

##### Capítulo 3.1. Condiciones generales de diseño.

##### Artículo 32.º Supresión de Barreras Urbanísticas.

##### Artículo 33.º Criterios Ambientales.

Capítulo 3.2. Condiciones constructivas y características de detalle.

Artículo 34.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

##### Artículo 35.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

#### Título cuarto. Condicionantes de la ordenación.

##### Artículo 36.º Estudio de impacto acústico.

##### Artículo 37.º Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas.

##### Artículo 38.º Suelos Contaminados.

Artículo 39.º Condiciones relativas al Patrimonio cultural Arqueológico.

Artículo 40.º Condiciones relativas al Patrimonio cultural Histórico - Arquitectónico. Camino de Santiago.

Artículo 41.º Condiciones relativas al criterio de sostenibilidad energética.

#### TÍTULO PRELIMINAR

##### Artículo 1.º Ámbito.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana «Ámbito 7.2.05 Ermita».

##### 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.

**4. artikulua. Betebeharrak.**

Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen eremuaren barnean bideratuko diren eraikuntza eta lurzoru erabilera guztiak hartan jasotako antolamendu zehaztapenen, Irungo Udaleko Eraikuntzarako Ordenantza Orokorren arabera izango dira edo, hala behar bada, zehaztapen horiek behin-behinean ordezkatzeko dituzten xedapenen arabera.

**5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.**

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak Lurzoruari buruzko Legean eta haren Garapenerako Arautegietan erabilitako deitura berdinez zehazten dira.

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

Honako dokumentu hauek osatzen dute Plan Berezi hau:

A dokumentua. Memoria.

B dokumentua: Hirigintza arauak.

C dokumentua: Gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak.

D dokumentua: Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa.

E dokumentua: Informazio eta antolamendu planoak.

F dokumentua: Jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena.

Informazio eta Justifikazio Memoriaren (A Dokumentua) 3.3, 3.4. eta 4 epigrafeak, Garapenerako Hirigintza Arauak (B Dokumentua), Gauzatzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideen Azterketa (C Dokumentua) eta Informazio eta Proposamen Planoak (E Dokumentua) dira funtzio arauemaileak duten eta Hirigintza jarduera bereziki arautzen duten dokumentuak eta, beraz, dokumentu horietan zehazturikotara mugatuko da Hirigintza jarduera.

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

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

LEHEN TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

**1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO ETA KATEGORIZAZIO ARAUBIDEA**

**7. artikulua. Kalifikazio eta kategorizazio araubidearen definizioa.**

Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen bidez ordenatuko den esparrua, Titulu honetan zehazten den kalifikazio xehearren araubidearen arabera bideratuko da, honekin batera doan planoan zehazturiko mugaketari jarraiki.

Kategorizazioa hiri lurzoru finkatu gabearena da Hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik.

**8. artikulua. Kalifikazio kodea.**

Honako erabilera hauen arabera da kalifikazio xehea. Erabilera horiek bat datoz Plan Orokorrek zehaztutako sistemazazioarekin:

**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 establecida, 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: Directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento D: Estudio de viabilidad económico-financiero.

Documento E: Planos de información y ordenación.

Documento F: Informe de sostenibilidad económica.

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

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

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

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

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

**Artículo 7.º Definición del régimen de calificación y categorización.**

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

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

**Artículo 8.º Código de calificación.**

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

– Bizitegi erabilerako lursailak.

RP- Bizitegi kolektiboa lursailean. RP31.

– Espazio libreak.

LL- Oinezkoentzako Espazio Libreak.

9. artikulua. *Kalifikazio xeheko eremuen erabilera, jabari eta eraikuntza baldintzak.*

– Bizitegi lursaila.

RP- Bizitegi kolektiboa lursailean. 31. maila. Lursailaren fitxa erantsi da, F1 RP31 planoan. Jabaria: Pribatua.

Hirigintza erabilera: Etxebizitzak eta baimendutako erabilerak.

Eraikuntza: Etxebizitza kolektiboa, Ordenantza hauetan arautzen dena.

– Espazio libreak.

LL- Oinezkoentzako espazio librea.

Jabaria: Publikoa.

Hirigintza erabilera: Oinezkoentzako bakarrik diren espazio libreak. Salbuespen gisa, ibilgailuak garajeetara igarotzea baimenduta dago.

Eraikuntza: Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabileretarako.

## 1.2. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDEA

10. artikulua. *Hirigintza jarduerarako araubidea.*

Kudeaketari dagokionez, eremuko lursail pribatua Zuzkidura Jarduera da, eta zuzkidura kargak kendu beharko dira hartatik.

Urbanizazio obra osagarrien proiektua egingo da, RP lursail eraikigarria eraikitzeke obra proiektuarekin batera.

### BIGARREN TITULUA

#### LURSAIL ERAIKIGARRIAREN ERABILERA ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

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

11. artikulua. *Orotarikoak.*

Lursail eraikigarrian egiten diren eraikinek kapitulu honetan, planoetan eta ezaugarrien koadroan jasotako eraikuntza, aprobetxamendu eta bolumen baldintza orokorrak beteko dituzte, eta lursail bakoitzari egokituriko irabazizko erabilera duten azalera eraikigarriek eta, hala behar badu, bolumenek, azalera gorenen izaera dute.

12. artikulua. *Eraikuntza aprobetxamendua.*

1. Sestra gaineke aprobetxamendua.

Bizitegi lursailean irabazizko erabilerarako baimentzen den sestra gaineke gehieneko aprobetxamendua 1.800 m<sup>2</sup>-koa da etxebizitza berrietan, eta etxebizitza erabilerarako eta harekin bateragarriak direnetarako erabiliko da.

2. Sestrapeko aprobetxamendua.

Sestrapean baimendutako eraikuntzaren gehieneko aprobetxamendua 2.340 m<sup>2</sup> dira. Sotoko bi solairu eraiki daitezke, +1,50 eta +4,50 kotan, eta erdisotoko beste bat, +7,50 kotan. Sestra azpiko aprobetxamendua ibilgailuak aparkatzeko eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako erabiliko da, eta gutxienez 0,35 plaza/25 m<sup>2</sup>-

– Parcelas de uso residencial.

RP- Residencial Colectiva en Parcela. RP31.

– Espacios libres.

LL- Espacios Libres Peatonales.

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

– Parcela residencial.

RP- Residencial Colectiva en Parcela. Grado 31. Se adjunta ficha de parcela Plano F1 RP31. Dominio: Privado.

Uso urbanístico: Viviendas y Usos autorizados.

Edificación: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

– Espacios libres.

LL- Espacio Libre Peatonal.

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Espacios libres de uso exclusivamente peatonal. Excepcionalmente, queda autorizado el paso de vehículos a garajes.

Edificación: Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada 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 la parcela privada del ámbito constituye una Actuación de Dotación, en el que se debe proceder al levantamiento de las cargas dotacionales.

Se formulará un Proyecto de Obras complementarias de urbanización, simultáneamente al proyecto de obras de edificación de la parcela RP edificable.

### TÍTULO SEGUNDO

#### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA PARCELA EDIFICABLE

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

Artículo 11.º *Generalidades.*

Las construcciones que se desarrollan en la parcela edificable 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 la parcela, 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 parcela residencial de 1.800 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 2.340 m<sup>2</sup>. Se permite la construcción de dos plantas de sótano, cotas +1,50 y +4,50 y otra de semisótano, cota +7,50. El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda cumpliéndose la obliga-

ko bizitegi-erabilerako estandarra bete beharko da. Eraikuntza proiektuan gutxienekoa beteko da,  $0,35^*$  ( $2.340/25$ ), hau da, 33 plaza. Azken horri dagokionez, agerikoa da (9. or., Memoria) sestra azpiko eraikigarritasunean aparteko garaje plazak egingo direla, Ermita kalean ez ezik, eremu osoan ere dagoen aparkaleku defizita estaltzeko. Hau da, aparkaleku plazak ez dira etxebizitzaren erregistra-troan sartuko.

### 13. artikulua. Partzelazioa.

Bizitegirako lursail bakarra definitu da, gutxienekoa eta zatiezina, eta beste bat espazio publikoek osatzen dutena. Haren mugak OR1 planoan ageri dira.

Sorturiko lursailak.

1: 1.884,91 m<sup>2</sup>.

LL: 365,09 m<sup>2</sup> (215 m<sup>2</sup>a lagapena).

Ikus eraikuntzaren baldintzen fitxa. F1.

### 14. artikulua. Lerrokadurak eta atzeraemanguneak.

OR.4 planoan ageri dira.

### 15. artikulua. Sestrak.

Plan honen OR.6 sekzioen planoan zehazturikoari jarraiki bideratuko dira urbanizazio sestrak, baina behar bezala justifikatu ondoren egokitze txikiak egin ahal izango dira topografiara egokitzeko, horretarako Plan Berezi hau aldatzeko beharrik izan gabe.

Sestrak ezin izango dira aldatu erabilerak publikoko elementuen funtzionaltasunaren kaltetan, egoitza lursailen funtzionamendua edo haietarako sarbide baldintzak erraztu edo hobetzeko.

Bizitegi eraikuntzen altuerak zehazteko, profilen planoan jasotako altuerak hartuko dira erreferentziatzat.

### 16. artikulua. Profilak eta altuerak.

Honako eraikuntza profil hau ezarri da: -1 eta -2 sotoak, beheko solairua-erdisotoa eta goiko 3 solairu, Ermita kalera ematen dutenak.

Etxebizitza solairuek 2,50 metroko gutxieneko altuera libre izango dute. Profil arauemaileen ondorioetarako, 3,00 metroko altuera hartu da kontuan zorutik zorrura, zortasun aeronautikoaren +49 kotara iritsi gabe.

### 17. artikulua. Patioak.

Ez da barne patiorik onartuko.

### 18. artikulua. Gorputz irtenak edo hegalkak.

Ez da gorputz irtenik onartuko OR-4 planoan islatutako gehieneko lerrokaduretatik aurrera.

### 19. artikulua. Eskailerak eta etxebizitzetarako sarrerak.

Gutxieneko neurriak eta ezaugarriak indarrean dagoen eraikinak Suteetatik Babesteko araudiak (DB-SI) zehazten dituenak izango dira. Indarrean dauden eraikinetarako irisgarritasun arauak beteko dituzte halaber.

Debekatutako daude eskailera kolektibo konpentsatuak.

Eskailerek kanpoko argia edo argi zenitala eduki ahal izango dute. Bi kasuetan, horri dagokionean BOEtarako zehaztutako araudia beteko da, eta baita Irungo Plan Orokorra ere.

Baranden gutxieneko altuerak Erabilerak Segurutasunari buruzko araudian (DB-SU) xedaturikoa beteko du. Balaustren edo barandaren elementu bertikalen arteko aldeak ez ditu gaintutako araudi berean jasotako mugak.

Etxebizitzetarako sarrerek, atari bat edukiko dute derrigorez, eta ez da sarrera eragoz lezaketen arkitektura oztoporik onartuko.

ción de un estándar mínimo de 0,35 plazas/25 m<sup>2</sup> residenciales. Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de  $0,35^*$  ( $2.340/25$ ), es decir, 33 plazas. Sobre esto último, es manifiesto (Pág 9 Memoria) que en la edificabilidad bajo rasante se habilitarán plazas de garaje extra que pretenden cubrir el déficit de aparcamiento, no solo en la calle Ermita, si no en toda la zona. Esto es, las plazas de aparcamiento no formarán parte registral de las viviendas.

### Artículo 13.º Parcelación.

Se definen una única parcela residencial, mínima e indivisible, y otra constituida por los espacios públicos. Su delimitación se refleja en el plano OR1.

Parcelas resultantes.

1: 1.884,91 m<sup>2</sup>.

LL: 365,09 m<sup>2</sup> (215 m<sup>2</sup>s de cesión).

Ver ficha de condiciones de la edificación. F1.

### Artículo 14.º Alineaciones y retiros.

Definidos el plano OR.4.

### Artículo 15.º Rasantes.

Las rasantes de urbanización se ajustarán a lo establecido en el plano de secciones OR.6 del presente Plan, pudiendo realizarse pequeños ajustes debidamente justificados para adaptarse a la topografía, sin que ello suponga modificar el presente Plan Especial.

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

Para la definición de las alturas de la edificación residencial se tomarán, como referencia las establecidas en el plano correspondiente de perfiles.

### Artículo 16.º Perfiles y alturas.

Se establece un perfil edificatorio de Sótanos -1 y -2, Planta Baja-Semisótano y 3 plantas altas con frente a la calle Ermita.

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

### Artículo 17.º Patios.

No se permiten Patios Interiores.

### Artículo 18.º Cuerpos salientes o vuelos.

No se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones máximas reflejadas en el plano OR-4.

### Artículo 19.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.

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas.

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.

Para el acceso a viviendas, se dispondrá obligatoriamente de un portal, que no presente barreras arquitectónicas que dificulten el acceso.

**20. artikulua. Igogailuak.**

Dagokien araudi berezia beteko da igogailuen instalaziorako.

**21. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.**

1. Oro har, honako espazio hauek hartuko dira eraikin baten eraikuntza aprobetxamenduaren zatitzat:

1,80 m-tik gorako altuera librea duten espazio estaliak eta itxiak: altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da.

Eraikinaren elementu trinkoak.

1,50 m-ko edo gutxiagoko diametroa duten patioak eta instalazio hodiak.

Igogailuen zuloak.

Era guztietako portxeak, erabilera publikoko zortasunik ez dutenean (horien azaleraren % 50 hartuko da kontuan, baldin eta kanpoaldera irekiak badaude).

5,00 m<sup>2</sup>-ko azalera gainditzen duten balkoiak, terrazak eta eguterak (5 m<sup>2</sup>-ko azalera gainditzen duten azalaren % 50 hartuko da kontuan, baldin eta kanpoaldera irekiak badaude).

Estalkipeetan arestian aipaturiko espazio eta elementu horiek hartuko dira kontuan, baldin eta batik bat lursailaren erabilera nagusirako edo baimenduriko erabileretarako erabiltzen badira.

2. Aitzitik, inolaz ere ez dira eraikuntza aprobetxamenduen barnean kontuan hartuko honako espazio eta elementu hauek:

1,80 metro baino altuera txikiagoa duten espazio itxiak eta irekiak.

1,50 metro baino diametro handiagoa duten patioak eta instalazio hodiak.

Erabilera publikoko portxeak.

Eraikinaren sabaia eratzen duten terrazak eta eguterak, bai ta sotoen gaineko terrazak ere, estalita ez badaude.

**2.2. KAPITULUA. JABARI BALDINTZAK**

**22. artikulua. Jabari baldintza orokorrak.**

Bizitegi erabilerako lursailek jabari pribatua izango dute azalera osoan, atal honetan ezarritako baldintzekin eta mugekin.

**23. artikulua. Zortasunak.**

Bizitegi lursailak eta hura okupatzen duen eraikinak edo eraikinek dagozkien zortasunak beteko dituzte, besteak beste, eta hala badagokio, garaje erabilerako sotoko eta erdisotoko solairuan sartzeko eta hartatik ateratzeko behar direnak.

Birpartzelazio proiektuak definituko eta eratuko ditu zortasun horiek, beharreko zehaztapenarekin eta hedadurarekin.

**2.3. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK**

**24. artikulua. Erabilera araubidea. RP.**

Erabilera nagusia: Etxebizitza.

Baimendutako erabilerak: Bizitegi komunitarioa.

Industria. 1. eta 2. kategoriakoak.

Hirugarren sektorekoak. 2. eta 3. kategoriakoak.

Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Hotela, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.

— Ekipamendu komunitarioa.

**Artículo 20.º Ascensores.**

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

**Artículo 21.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.**

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

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

Los elementos macizos de la edificación.

Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro menor o igual a 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 bajo cubiertas 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 diámetro mayor a 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 22.º Condiciones generales de dominio.**

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

**Artículo 23.º Servidumbres.**

La parcela residencial y la edificación o edificaciones que la 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 semisótano y salida de las mismas, destinadas a garajes.

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

**CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE USO**

**Artículo 24.º Régimen de uso. RP.**

Uso característico: Vivienda.

Usos autorizados: Residencia comunitaria.

Industriales 1.ª y 2.ª categoría.

Terciarios 2.ª y 3.ª categoría.

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

— Equipamiento comunitario.

– Zerbitzu azpiegiturak. Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak. Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

– Debekatutako erabilerak: Industria (baimendu ez diren kategorietakoak).

– Hirugarren sektorekoak. Gasolindegia. Errepideko garraioa.

– Landa erabilerak.

– Ekipamendu komunitarioa (bizitegi erabilerekin bateraeziki diren modalitateetan).

– Zerbitzu azpiegiturak. Etxebizitzetara eragozpenak eragin edo segurtasuna arriskuan jar dezaketen modalitateetan.

– Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

– Erabilerak ezartzeko baldintzei dagokienez, Plan Orokorrean xedatutakora jo behar da. Nolanahi ere, nabarmendu behar da garaje plaza gehigarriak egokituko direla eremuko aparkaleku defizita estaltzeko, HAPOK Ermita eremurako dituen helburuen artean islatzen den bezala. Hau da, aparkaleku plazak egongo dira, etxebizitzetara erregistroan sartuta egongo ez direnak.

– LL.

– Erabilera nagusia: Espazio libreak.

– Baimendutako erabilerak: Hirugarren sektoreko erabilerak. 1. kategoriakoak. Merkataritza. Garajeak. Kirol erabilerak eta erabilera soziokulturalak.

– Ekipamendu komunitarioa.

– Kirola, Zerbitzu Publikoak, Aisiarako erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.

– Zerbitzu azpiegiturak.

– Debekatutako erabilerak:

– Etxebizitza.

– Industria.

– Hirugarren sektorekoak (berariaz baimentzen ez direnak). Plan Orokorrean jotzen da erabilerak ezartzeko baldintzetarako.

#### 2.4. KAPITULUA. ERAIKINEN HIGIENE, OSASUN ETA SEGURTASUN BALDINTZAK

*25. artikulua. Etxebizitza erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizilagarrtasun irizpide orokorrak.*

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen Babes Ofizialeko Etxebizitzetara Diseinuari buruzko Ordenantzaren arabera aplikatu beharreko irizpidez gainera, ezinbestean bete behar dira honako baldintza hauek:

A. Logela bat baino gehiagoko etxebizitzetan, pieza bakarra izan daiteke egongela-jangela-sukaldea, baldin eta, pieza horiek banaka hartuta, bakoitzak aireztapen eta argiztapen osagarria baditu kanpotik modu independentean, eta duen banaketatik, sukaldea gainerakotik bereiz daitekeela ziurtatzen bada. Logela bakarreko etxebizitzetan bakarrik onartuko da esparru bereiztezin bakarra izatea.

B. Banaketa planoetan berariaz adierazirik, gauzak gordezko ondoko gutxieneko balio hauek izango dituen espazio bat edo batzuk bermatuko dira:

– Logela bateko etxebizitza: 2 modulu.

– 2 logelako etxebizitza: 3 modulu.

– 3 logelako etxebizitza: 4 modulu.

– Infraestructuras de Servicios. Infraestructura de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético. Infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

– Usos prohibidos: Industriales (en sus categorías no autorizadas).

– Terciarios. Gasolinera. Transporte por carretera.

– Rurales.

– Equipamiento comunitario (en 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.

– Las condiciones de implantación de los usos se remiten a lo dispuesto por el Plan General, destacando, en todo caso, que se habilitarán plazas de garaje extra para cubrir el déficit de aparcamiento en la zona, tal y como se refleja entre los objetivos del PGOU para el ámbito Ermita. Esto es, habrá plazas de aparcamiento que no formarán parte registral de las viviendas.

– LL.

– Uso característico: Espacios libres.

– Usos autorizados: Usos terciarios. 1.ª categoría. Comercial. Garajes. Deportivos y Socioculturales.

– Equipamiento comunitario.

– Deportivo, Servicios Públicos, Recreativos y Socioculturales.

– Infraestructuras de Servicios.

– Usos prohibidos:

– Vivienda.

– Industriales.

– Terciarios (fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan). Se remite al Plan General para las condiciones de implantación de los usos.

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

*Artículo 25.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 de 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.



0,63 m<sup>3</sup>-ko bolumena du modulu batek (0,5 m zabal, 2,10 m garai eta 0,6 m hondoa duen armairuari dagozkion neurriak). Gutxienez 0,35 m-ko eta gehienez 0,65 m-ko hondoa izango du.

Modulu bat erantsiko da hortik gora dagoen logela bakoitzeko. Gauzak gordetzeko espazio hauek atarian egongo dira, pasaguneetan edo egonguneetan, eta banatu egin ahal izango dira modulu bateko gutxieneko banaezina errespetatzen bada.

C. Sukaldeen banaketari dagokionez BOEen arautegian jasotako zehaztapenez gainera, honako alderdi hauek bermatuko dira 1:20 banaketa planoetan berariaz adierazirik:

Gauzak gordetzeko 0,25 m<sup>3</sup>-ko (0,6x0,6x0,7m) bolumen zatiezina, 1,40 m-ko altueratik beherako edozein ertzetatik neur-tuta gutxienez 0,35 m izango dituena.

Honako baldintza hauek betetzen dituzten lanerako azalera finkoak:

Gutxieneko azalaren gutzizkoa: 0,72 m<sup>2</sup> (1,20 m-ko zabal-eraren eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).

Gutxieneko azalera jarraitua: 0,36 m<sup>2</sup> (0,60 m-ko zabalera- ren eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).

0,85 m eta 0,95 m bitarteko lanerako planoaren kota.

Lanerako planoaren gaineko gutxieneko altuera libre: 0,50 m.

D. Nolanahi ere, honako hau izango da etxebizitzaren gu- txienerako azalera erabilgarria: Gutxieneko neurria.

40,00 m<sup>2</sup>s.

*26. artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazioetan eta elementuetan aplikatu daitezkeen bizigarritasun baldintzak.*

#### 1. Atariak:

Etxebizitza eraikinetako atarien, eskaileren eta erabilera ko- muneko eremuen diseinua, Euskal Autonomi Erkidegoan inda- rrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako Orde- nantzek, «Eraikineri eskatu beharreko baldintzak» atalean (edo antzeko tituluan) eta Irisgarritasun Legean xedaturikoaren ara- bera definituko da.

Atariak kanpoaldea ikusteko moduan diseinatuko dira, para- mentu gardenak jarrita.

Atari sarreratik ikusteko moduan egokituko dira eskailera- ren eta igogailuaren abiapuntuak, saihestu egingo da eraikinean sartzeko atearen eta elementu horien arteko bihurtune oro.

Lokalera sartzen diren edo bertan dauden pertsonak bereiz- teko moduko argi instalazioa izango dute atarietako, lokala espazio segurua izatea nahi baita.

Gutxienez 2,50 metro zabal izango da.

Igogailuari itxarroteko espazioa, atariari atxikia, edo hartan bertan, 1,30 x 1,30 m<sup>2</sup>-koa izango da gutxienez.

#### 2. Etxebizitzako eskailera komunak:

Eskailera espazioaren zabalera 2,20 metrokoa izango da gutxienez, eta eskailera tarteen, berriz, metro 1,00-ekoa, mu- gatzen dituzten elementuen artean neurtua –eskailera zuloa horma eta baranda, igogailu zuloaren karela edo itxitura–.

Mailagainaren zabalera, hegala kontatu gabe, 27,0 cm-koa izango da gutxienez, eta mailen altuera ez da 18,0 cm-tik gora- koa izango.

Eskailera tarte bakoitzean 16 eskailera maila izango dira ge- hiezez.

Eskailera kurbatuetan, 1,20 metrokoa izango da zabalera gutxienez, eta mailagainen neurria 25,0 cm-koa izango da gu- txienez, eskudelaren barnealdeko lerrotik 45,0 cm-ra neurtua.

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m<sup>3</sup> (correspon- dientes 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 má- ximo 0,65 m.

Se añadirá 1 módulo por cada dormitorio de más. Estos es- pacios 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 norma- tiva de VPO respecto a la distribución de cocinas, se deberán garantizar, mediante su expresa mención en los planos de dis- tribución 1:20, los siguientes aspectos:

Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m<sup>3</sup> (equivalentes a 0,6x0,6x0,7m) 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 con- diciones.

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 fren- te de 0,60 m y un fondo de 0,60 m).

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>t.

*Artículo 26.º Condiciones de habitabilidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.*

#### 1. Portales:

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

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

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

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

La anchura mínima será de 2,50 metros.

El espacio de espera del ascensor, anejo al portal, o incluido en él, será de 1,30 x 1,30 m<sup>2</sup>, como mínimo.

#### 2. Escaleras comunes de la vivienda:

La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramen- tos, será de 2,20 m y el del tramo, medido entre los elementos que los limiten –pared de la caja de escalera y barandado, an- tepecho o cierre del hueco del ascensor– será de 1,00 m.

La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo, será de 27,0 cm, y la altura de la tabica no excederá de 18,0 cm.

El número máximo de peldaños en un solo tramo de escale- ra será 16.

En las escaleras curvas, la anchura mínima será 1,20 m, y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 25,0 cm, medida a 45,0 cm de la línea interior del pasamanos.

Lokaletara edo etxebizitzetara sartzeko ateak dituzten eskailera buruek 1,20 metroko hondoa izango dute gutxienez.

Tarteko eskailera buruek, lokaletara edo etxebizitzetara sartzeko aterik ez dutenek, mailaren luzera bezainbesteko hondoa izango dute gutxienez.

– Ateak dituzten eskailera buruetako mailen ertzetik hasi eta ate horietara dagoen tartea 25,0 cm izango dira gutxienez.

– Eskailerako eskudelen altuera 0,95 metrokoa izango da gutxienez, mailagainaren kanpoaldeko ertzaren bertikalean neurtuak horiek.

– Baranden balaustren eta karelen artean 12,0 cm-ko tartea egongo da gehienez ere, horizontalean neurtua.

– Eskailera zuloen eraketak aukera emango du, betiere, pertsona bat andetan ateratzeko.

– Eskailerek airea eta argia zuzenean jasoko dituzte fatxadaren batetik edo patio batetik, solairu bakoitzean leiho batetik gutxienez; m<sup>2</sup> 1,00 baino handiagoa izango da haren azalera. Era berean, argiztapen zenitala onartuko da indarrean dagoen BOEn Araudian jasotako kasuetan, baliabide mekaniko edo tximinia egokiaren bidez aireztapena ziurtatuz beti ere.

– Era berean, eskailerek etengabea aireztapena izango dute goiko aldean, eta aire sarbidea beheko solairuan, bai atariko atearen bidez bai patioreen baten bidez eskailera hori abiatzen den lehenbiziko solairuan.

### 3. Irogailuak:

– Nahitaezkoa izango da igogailua jartzea etxebizitza erabilerako solairuren bat kanpoaldetik sarbidearen sestra mailaren gainetik 10,75 m-tik gorako altueran dagoen eraikin orotan, atariaren ardatzean neurtuta.

– Igogailua abiatzen den lekura iristeko ez dagoela inolako Hirigintza oztoporik ziurtatuko da.

### 27. artikulua. Garajerako lokalen baldintza orokorrak.

1. Oro har, indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzetan, «Garajeei eskatu beharreko baldintzak» atalean (edo antzeko tituluan), eta Euskal Autonomia Erkidegoko Irigarritasunari buruzko Legean zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako garaje erabilerako lokalak.

2. Gainera, erkidegoko araudian jaso ez diren eta jarraian adierazten diren zehaztapenak aplikatuko dira nahitaez.

#### A. Gutxieneko azalera eta neurriak.

– Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 20,00 m<sup>2</sup> izango dira ibilgailu bakoitzeko, hartan sarturik espaloi, maniobrarako korridore eta abarri dagokiena, baina ez osasun zerbitzuei, horrelakorik baldin badago, edo beste erabilerara batzuei (biltegi txikiak, komunak, igogailuetara iristeko esparrua eta beste) dagokiena.

– Plazek 4,50 x 2,50 m<sup>2</sup>-ko neurria izango dute gutxienez, horien % 25ean neurriak 4,00 x 2,00 m<sup>2</sup> izatea onartuko bada ere.

– Garajeak hainbat jarduera fasetan egin badaitezke, zati bakoitza gauzatzean esku hartze osorako ezarritako baldintzak beteko dira une oro.

#### B. Gutxieneko altuera librea.

– Gutxieneko altuera librea 2,20 metro izango da lokal osoan.

#### C. Sarbideak.

– Gutxienez 3 metro zabalerako sarbidea izango dute garajeek.

– 3. eta 4. kategoriako garajeetan, hauxe da, 1.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako azalera dutenetan, sarbideak 5,00 metrotik gorako

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

– La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25,0 cm.

– La altura mínima de los pasamanos de escalera será de 0,95 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

– La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente será de 12,0 cm.

– La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

– Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1,00 m<sup>2</sup>. Se admite igualmente la iluminación cenital en los casos contemplados en la Normativa de V.P.O. vigente, siempre asegurando la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.

– Las escaleras tendrán asimismo ventilación permanente en la parte superior, y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.

### 3. Ascensores:

– Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que alguna planta destinada al uso de vivienda, se sitúe a una altura sobre el nivel de la rasante del acceso desde el exterior, medido en el eje del portal, superior a 10,75 m.

– Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.

### Artículo 27.º Condiciones de los locales destinados a garaje.

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

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

#### A. Superficie y dimensiones mínimas.

– La superficie mínima útil de los garajes será de 20,00 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 almacenes, 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.

– En los garajes de categoría 3.ª y 4.ª, es decir, con superficie mayor a 1,000 m<sup>2</sup> (t), el acceso deberá tener una anchura

zabalera izango du, edo bestela bi sarbide bereizi, bata sartzeko eta bestea irteteko, lehen aipaturiko gutxieneko zabalerekin.

– Arrapala zuzenen malda ez da % 18tik gorakoa izango eta bira-arrapalaren malda ez da % 16tik gorakoa izango. Horien zabalera 3,00 metro izango da gutxienez, bihurtze beharrek gainzabalerarekin, eta haien kurbatura erradioa, ardatzean neurtua, 6,00 metrokoa izango da gutxienez. Garajeetan barruan ibiltzeko kaleen zabalera 5,00 metroko gutxieneko sekzio librea izango da gutxienez, elementu puntualek izan ezik (egitura, instalazioak, ...).

– Garaje guztiek izango dute tranpal bat, arauko sarbidearen zabalera berdinekoa, gutxienez 5,00 metroko hondoarekin, arrapala hasi aurretik, azalera horretan erabilera publikokoa sartu gabe (oinezkoentzako espaloioak eta abar). Tranpal horren sestrak % 5etik beherako malda izango du.

– Tranpalaren eremu horretan zoru-sabai arteko altuera librea, estalia baldin badago, 2,40 metrokoa izango da gutxienez, eta beheren dauden puntuetan habe azpiko esparruan 2,10 metrokoak.

– Garajeetan sartzeko ateak, eraikuntzaren fatxadetan daudenak, isilak izango dira.

#### 28. artikulua. Trastelekurako lokalen baldintzak.

Indarrean dagoen HAPOk xedaturikoaren arabera.

29. artikulua. Bizikletentzako aparkalekuen eta higitzen laguntzeko ibilgailuak uzteko lokalen zuzkidura.

##### A. Bizikletentzako aparkalekuak.

– Honako hauek dira kontuan hartuko diren gutxieneko neurriak: 1,00 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko, gutxienez 1,5 metroko luzera eta 2,0 metroko altuera. Esparru horretarako sarbidea ahalik eta zuzenena izango da kanpoaldetik eta beti ere egokia motorrik ez duten ibilgailuentzako. Neurri horiek aintzat hartuko dira erreferentzia gisa, eta behar bezala justifikatuko da beste-lako estandar bat erabili nahi bada. Etxebizitzekin loturiko trastelekuak eraikitzen badira, haiek bizikletak edukitzeko leku gisa kontatu ahal izango dira, ataritik edo kaletik baldin badute sarbidea.

##### B. Higitzen laguntzeko ibilgailuak gordetzea.

– Lokal horretarako hornidura 1,00 m<sup>2</sup> izango da etxebizitza bakoitzeko, eta 12 m<sup>2</sup> gutxienez, bertan 2 metro diametroko zirkulua egiteko moduan eta 2,20 metroko altuerarekin gutxienez. Ahal izanez gero, beheko solairuan egongo da eta sarrera zuzena izango du ataritik. Arau horren zati bat edo osorik ezin bada bete, baldintza horiek zergatik ezin diren bete adierazi beharko da, eta beste aukera batzuk proposatu higitzen laguntzeko ibilgailuak sartzeko eta gordetzeko.

## 2.5. KAPITULUA. ESTETIKA ETA APAINDURA BALDINTZAK

### 30. artikulua. Fatxadak.

1. Debekaturik dago fatxadetan ezein instalaziotarako kable mota luzatzea. Debeku honek ez du indarrik izango baldin enpresa hornitzaileak, indarrean dagoen legeriari jarraiki, hala jarduteko eskatzen duenetan.

2. Fatxadetan erabili beharreko materialak lehen mailakoak izango dira. Azalerako estaldurak, hala nola pintura akrilikoak eta antzekoak, eguraldien gorabeheretatik bereziki babestu diren aldeetan, edo eraikuntza xehetasun iraunkorrak nabarmentzeko, baizik ez dira bideratuko.

3. Fatxadak eta berauen elementuak era berdinean pintatu behar dira, eraikina osotasunean tratatuz. Debekaturik dago

mayor de 5,00 m, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente.

– Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %. Su anchura mínima será de 3,00 m, con el sobre ancho 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 28.º Condiciones de los locales destinados a trastero.

Conforme dispone el vigente PGOU.

Artículo 29.º Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

##### A. Aparcamientos para bicicletas.

– Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán de 1,00 m<sup>2</sup> por vivienda, con una longitud mínima de 1,5 m y altura de 2,0 m. El acceso a dicho espacio será lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados. Las dimensiones serán tenidas en cuenta a modo de referencia, debiendo justificarse la utilización de un estándar diferente. En el caso de construcción de trasteros vinculados a viviendas, éstos podrán contar como susceptible de albergar bicicletas, en el caso de que sean accesibles desde el portal o la calle.

##### B. Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

– El local contará con una dotación de 1,00 m<sup>2</sup> por vivienda, con un mínimo de 12 m<sup>2</sup>, en el que se deberá poder inscribir un círculo de 2 m de diámetro y con una altura mínima de 2,20 m. Se situará preferentemente en planta baja y con acceso directo desde el portal. En caso de imposibilidad de realización total o parcial de esta norma, se deberán exponer razonadamente los motivos por los que no fuese posible cumplir dichos requerimientos, proponiendo alternativas para posibilitar el acceso y almacenamiento de los vehículos de asistencia al desplazamiento.

## CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

### Artículo 30.º Fachadas.

1. 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.

2. 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.

3. Cualquier pintado de fachadas y de sus distintos elementos se deberá hacer de forma homogénea en el conjunto

eraikin bateko etxebizitza baten elementuak bestelako modu berezian pintatzea.

4. 0 kotako solairuaren fatxadaren akaberari dagokionez, «Beste zuzkidura batzuegatik» lagatzeko lokalari dagokion zantian, haren definizioaren arabera akabera izango du, eta gainerakoan, landare fatxada/lorategi bertikal gisa tratatuko da.

### 31. artikulua. Estalkiak.

Eraikinaren estalkia laua izango da. Eraikinaren zerbitzurako beharrezkoak diren instalazio elementuak bakarrik jarriko dira haren gainean.

## HIRUGARREN TITULUA

### URBANIZAZIO ARAUAK

Ez dago Urbanizazio Proiekturik egin beharrik. Arauak urbanizazio osagarriaren obrari aplikatuko zaizkio, proiektu berezi batean definituko dena, baina bizitegi lursaila eraikitzeke obra proiektuarekin batera izapidetuko dena.

### 3.1. KAPITULUA. DISEINU BALDINTZA OROKORRAK

#### 32. artikulua. Hirigintza oztupoak kentzea.

Eraikuntza Proiektuetan definituriko urbanizazio obra osagarriek guztiz beteko dute Hirigintza Oztupoak kentzeari buruz Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Politika eta Herri Lanetarako Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak eta Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak zehazturikoa, Eusko Jaurlaritzarena azken hau ere.

#### 33. artikulua. Ingurumen irizpideak.

Ingurumen jasangarritasuneko irizpideei jarraiki, bero irlak saihesteko, terraza zolatuen gehieneko tamaina 4,5 metroko sakonerakoa izango da. Garajeen solairuaren goiko aldea osatzen duten gainerako eremuen gainean, estalki berdea egingo da.

Dokumentu hau garatzerakoan, Irungo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean jasotako Ingurumen Irisgarritasun Txostenaren 8.3 puntuan jasotakoa beteko da, proposamenaren eragin negatiboak saihesteko edo murrizteko. Ondoren azaltzen dira Plan Nagusian jasotako neurriak, hartara jotzen baita haiek garatzeko.

8.3. HAPOn berrikuspenetik etorritako proposamenen ondorio negatiboak saihesteko edo murrizteko neurriak.

8.3.1. Ingurumenaren ikuspuntutik kalteberak diren eremuetako eragina murrizteko neurriak.

8.3.2. Natur baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

8.3.3. Lurzoru baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

8.3.4. Estetika-kultur baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

8.3.5. Hondakinen sorrera eta kutsadura murrizteko neurriak.

8.3.6. Uraren gaineko neurriak natur baliabide gisa.

8.3.7. Hiriko ingurumenaren gaineko neurriak.

8.3.8. Inguru sozioekonomikorako neurriak.

8.3.9. Ingurumen arriskuak arintzeko neurriak.

8.3.10. Beste neurri osagarri batzuk.

del edificio, quedando prohibido el pintado de parte del lado de los elementos pertenecientes a alguna de las viviendas del edificio en cuestión.

4. En lo relativo al acabado de la fachada de la planta a cota 0. En la parte que corresponda al local de cesión por «Otras Dotaciones» tendrá un acabado acorde a su definición y en el resto se tratará como una fachada vegetal/jardín vertical.

### Artículo 31.º Cubiertas.

La cubierta del edificio será plana. Sobre ella se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio.

## TÍTULO TERCERO

### NORMAS DE URBANIZACIÓN

No será necesaria la realización de un Proyecto de Urbanización. Las Normas se aplicarán a la obra de urbanización complementaria, a definir en un proyecto separado pero tramitado simultáneamente al Proyecto de obra de edificación de la parcela residencial.

### CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

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

Las obras de urbanización complementaria definidas en el Proyecto 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.

Atendiendo a criterios de sostenibilidad ambiental, para evitar islas de calor, se regula el tamaño máximo de las terrazas pavimentadas a 4,5 metros de fondo. Sobre el resto de área que conforma la parte superior a la planta de garajes, se conformará una cubierta verde.

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 estético culturales.

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

8.3.6. Medidas sobre el agua como recurso natural.

8.3.7. Medidas para el medio ambiente urbano.

8.3.8. Medidas para el medio socioeconómico.

8.3.9. Medidas para aminorar riesgos ambientales.

8.3.10. Otras medidas complementarias.

### 3.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA XEHETASUN EZAUGARRIAK

Urbanizazio obra osagarrien proiektuan jasoko dira obrak. Haien udal lizentzia, beti ere, eraikuntza proiektuaren beraren lizentziaren aurretik edo/eta aldi berean eskuratu beharko da.

*34. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta baldintza teknikoak.*

1. Indarrean dauden legezko xedapenetan, irisgarritasuna arautzekoak barne, nahiz Araudi honetan eta udal urbanizazio Ordenantzetan jasotako edukia eta baldintza teknikoak beteko dituzte urbanizazio obren proiektuek.

2. Beharreko zehaztapenik ez dagoenean, udal zerbitzu teknikoek zehaztuko dituzte aplikatu beharreko baldintzak, udalaren sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera. Helburu horrekin, obren sustatzaileak proiektua prestatzeko lanak egiten hasi aurretik eskatuko ditu horren inguruko jarraibideak.

3. Nolanahi ere, urbanizazio obren proiektuak zehaztuko ditu, Hirigintza plangintzan zehaztutako aurreikuspenak garatzeko eta hartan kontu honen inguruan zehaztutako irizpideen arabera, sortutako urbanizazioaren behin betiko kotak.

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

Proposatutako antolamenduan ez da puntu beltzik sortuko. Ez da gune ilunik egongo, eta helburu hori lortzeko, ispi luak jarri edo egokitzen hartzen diren beste neurri batzuk hartuko dira.

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

Bakarrik oinezkoak ibiltzeko diren, baina ibilgailuak garajetara joateko baimena duten lekuetan, disuasio elementuak jarriko dira ibilgailuek ez aparkatzeko.

#### LAUGARREN TITULUA

##### ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILAK

*36. artikulua. Eragin akustikoaren azterketa.*

Eragin akustikoaren azterketa ere barne hartu du Plan Bereziak, eta oro har, eremuan izango den eragin akustikoa aurreikuszeko zarataren mapak eta ebaluazioak akustikoak bilduko ditu hark.

*37. artikulua. Zortasun aeronautikoak betetzea.*

Esparru hau Donostiako Aireportuari dagozkion Legezko Zortasun Aeronautikoen Eremuaren barruan dagoenez, obrei ekiteko baimena lortu ahal izateko Arloko Arautegia eta zortasun aeronautikoen esparruan aplikagarria den legeria eta hartatik eratorritako eragin akustikoei buruzko legeria bete beharko dira.

Horren harira:

– 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako Zortasun Aeronautikoei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, Donostiako Aireportuko aireko irrati-instalazioei eta aerodromoaren zortasun aldeari leku egiten dien eremuaren gaineko proiektzio ortogonalaren baitako azalera jardueira mugatuko zortasunaren eraginpean geratzen da, eta ondorioz, Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESA) debekatu, mugatu edo baldintzatu egin ditzake haren baitan kokatzen

### CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

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

*Artículo 34.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.*

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

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

3. En todo caso, el proyecto de obras de urbanización terminará, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en sí mismo a este respecto, las cotas definitivas de la urbanización resultante.

*Artículo 35.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.*

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

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

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

#### TÍTULO CUARTO

##### CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

*Artículo 36.º Estudio de impacto acústico.*

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

*Artículo 37.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

diren jarduerak, hauek aireko operazioentzako arriskutsuak edo irriti-instalazioen funtzionamendu egokirako eragozpen baldin badira.

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

a) Turbulentziak eragiteko moduko eragozpenak dakartzaten edo eragozpen horien eraikuntza dakarten jarduerak.

b) Arriskuak sorrarazi edo nahasmenduak edo akatsak eragin ditzaketen argi, proiektore nahiz laser-igorleen erabilera.

c) Itsualdiak sorraraz ditzaketen azalera handi eta oso litzazeleak erabili behar izatea eskatzen duten jarduerak.

d) Aerodromoko mugimendu eremuaren inguruan faunaren jarduera suspertu dezaketen jarduerak.

e) Ezin ikusizko erradiazio iturrien ezarpena edo funtzionamendua dakarten edo aireko komunikazio, nabigazio eta zaintza sistemen funtzionamendua oztopatu edo haietan eragin negatiboak sorraraz ditzaketen objektu finko edo mugikorren presentzia.

f) Aireontzientzako arriskutsu gerta litekeen ke, laino edo bestelako fenomenoren bat ekoizten duten instalazioen funtzionamendua dakarten edo bultzatzen duten jarduerak.

g) Kirol edo beste mota bateko jarduerak egiteko propulsiio edo airean egoteko sistemen erabilera.

– Esparru osorako 49 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren eki-poak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurlean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar barne, ez eta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere.

– Beharreko arauen arabera finkaturiko eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko, goian azaldutakoari jarraiki definituriko gehieneko altueraren mugak bete beharko dira betiere. Muga horien ondorioz eraikigarritasuna ezin bada osorik gauzatu, eta kontuan izanik, daukaten funtzio sozialagatik, jabetza eskubidearekiko legezko mugak direla Zortasun Aeronautikoak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

– Zortasun Aeronautikoei buruzko 584/72 Dekretuak xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabilzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabilzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

– Kontuan edukiko dira eguzki argiaren balizko islapenak teilatuetan eta estalkietan, baita aireontzien tripulazioarentzako traba izan litezkeen eta aireko operazioen segurtasuna arriskuan jar dezaketen bestelako argi iturri guztiak ere.

– Debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irriti-instalazioen Segurtasun Eremuetan edozein eraikin eraikitzea edo lur eremuaren eraketaren aldi baterako edo betiko aldaketarik egitea, bertako gainazala edo haren gainean dauden elementuak aldatzea, Aireko Segurtasunerako Estatu Agentziak (AESA) aldezu arretik baimena ematen ez badu.

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 de 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 aeronáutica o afectarlos negativamente.

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

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

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

– 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).

– Aireko Zortasunei buruzko 297/2013 Dekretuak aurreikusitakoari jarraiki, beharreko baimena eskuratu beharko da, eragozpenak mugatzen dituzten azalerak ez gainditu arren, aireko irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorraz ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

– Legezko Zortasun Aeronautikoen Eremuen esparruan edozein eraikuntza egin ahal izateko, eta hura eraikitzeko behar diren bitartekoak (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) jarri ahal izateko, aldeaz aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziak (AESA), Zortasun Aeronautikoei buruzko 297/2013 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

– Adierazitako baldintzatzaileak arautzen dituzten eta indarrean dauden irizpideak aplikatuko dira kasu horietan guztietan.

### 38. artikulua. Lurzoru kutsatuak.

Eremuaren zati bat 165-2008 Dekretuaren Lurzoruen Inbentarioan ageri da; beraz, HAPB hau idazten den bitartean, hasierako onarpenerako, lurzoruaren kalitateari buruzko azterlana aztertzen eta garatzen ari da.

Ondoren, lurzoruaren kalitatea aurreikusitako erabilerekin bateragarria dela bermatzeko neurriak deskribatuko dira, Ingurumen Txosten Estrategikoan jasota daudenak.

«Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen inbentarioan jasotako kokagune bat dago planaren eremuan. Horrenbestez, Lurzorua Kutsatzea Saihestu eta Kutsatutakoa Garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 23.1 artikuluan adierazitakoarekin bat etorriz, bertan adierazitako egoeraren bat gertatzen bada, ingurumen organoak lurzoruaren kalitatea deklaratzeko ebazpena eman beharko du, aipatutako ekainaren 25eko 4/2015 Legeak araututako prozedurari jarraiki.

Lege horren 23.2 artikuluan arabera, lege horren 23.1 artikuluan jasotako jarduketaren baten ondorioz egin behar diren lur mugimenduetarako, Autonomia Erkidegoko ingurumen-organok indusketa selektiboko plana onartu beharko du aldeaz aurretik, lurzoruaren kalitatea deklaratzeko dagokion prozeduraren esparruan.

Ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 31.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoruaren kalitatearen adierazpena antolamendu xehatua barne hartzen duten Hirigintza tresnak behin betiko onartu aurretik egin beharko da, edo, salbuespen gisa, urbanizatzeko jarduketara programa edo kokagunearen mugapena barne hartzen duen Kudeaketa eremua urbanizatzeko programa hasieran onartu aurretik.

### 39. artikulua. Kultura ondare arkeologikoari buruzko baldintzak.

Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren ebazpenaren arabera, eremua partzialki sartuta dago HAPOn Ondare Arkeologikoaren katalogoan zehaztutako «Oiasoko eremu arkeologikoari» dagokion «Paduraren mugaketa» izeneko eremuan.

Eremu honetarako, HAPOn araudiak jarduera protokolo bat ezartzen du. Haren bidez, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari eman behar zaio lurrak mugitzea dakarten obra lizentzien eskaeren berri, egokituz jotzen badu sail horrek ezar dezan obren jarraipen arkeologikorako plana, sustatzailerekin bat etorriz.

Eremuan erromatarren garaiko edo Erdi Aroko aztarna arkeologikoak izateko aukerari dagokionez, antzinako Oiaso hiri erromatarretik eta Santa Elena ermitatik hurbil egoteagatik, obra lizentzia eskatzeko uanean, aldeaz aurretik Gipuzkoako Foru Aldun-

– 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 en el ámbito de las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

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

### Artículo 38.º Suelos contaminados.

Parte del ámbito aparece en el Inventario de suelos del Decreto 165-2008, por lo que mientras se redacta este PEOU para su aprobación inicial se está analizando y desarrollando el pertinente estudio de calidad del suelo.

A continuación, se describen las medidas para garantizar la compatibilidad de la calidad del suelo con los usos previstos, que recoge el Informe Ambiental Estratégico.

«El ámbito del plan coincide con un emplazamiento incluido en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Por lo tanto, conforme a lo indicado en el artículo 23.1 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el caso de que tenga lugar alguno de las circunstancias indicadas en el mismo, el órgano ambiental deberá declarar mediante Resolución de declaración de la calidad del suelo de acuerdo con el procedimiento regulado por la citada Ley 4/2015, de 25 de junio.

De acuerdo con el artículo 23.2 de la citada Ley, los movimientos de tierra que deban ejecutarse como consecuencia de alguna de las actuaciones recogidas en el artículo 23.1 de la misma Ley exigirán la previa aprobación, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, de un plan de excavación selectiva en el marco del correspondiente procedimiento de declaración de la calidad del suelo.

Según lo dispuesto en el artículo 31.4 de la citada Ley 4/2015, de 25 de junio, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada o, excepcionalmente, con anterioridad a la aprobación inicial del programa de actuación urbanizadora o del proyecto de urbanización del ámbito de gestión en cuya delimitación se incluya el emplazamiento.

### Artículo 39.º Condiciones relativas al patrimonio cultural arqueológico.

Según la resolución del director de Calidad Ambiental y Economía circular, el ámbito queda parcialmente incluido en la zona de «Delimitación de Marisma», correspondiente a la «Zona arqueológica de Oiaso» definida en el catálogo de Patrimonio arqueológico del PGOU.

Para esta zona la normativa del PGOU establece un protocolo de actuación por el que se debe informar al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa de las solicitudes de licencia de obras que impliquen movimiento de tierras, para que en caso de considerarlo oportuno el citado departamento establezca, de acuerdo con el promotor, el plan de seguimiento arqueológico de las obras.

En relación con la posibilidad de la existencia de restos arqueológicos de época romana o alto medieval en el entorno del ámbito por la cercanía de la antigua ciudad romana de Oiaso y la ermita de Santa Elena, al momento de solicitud de licencia de

diko Kultura Departamentuari jakinarazi beharko zaio, hark erabaki dezan esku hartze arkeologikorik egin behar den eta, hala badagokio, egokitzat jotzen duen esku hartze arkeologikoa baimendu dezan.

*40. artikulua. Kultura ondare historiko-arkitektonikoari buruzko baldintzak. Donejakue Bidea.*

Katalogatutako edo katalogatzeko proposatutako kultura ondareari dagokionez, nabarmentzekoa da Donejakue Bidea igarotzen dela Ermita kaletik.

Kontuan izanik Donejakue Bidea, galtzada edo bide historiko moduan materialki jaso gabe, Ermita kaletik igarotzen dela ipar-ekialdetik hego-mendebaldera, eta Plan Bereziaren eremuarekin muga egiten duela, urtarrilaren 10eko 2/2012 Dekretuan ezarritako babes araubideari lotutako neurriak ezarri behar dira. Dekretu horrek, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia Monumentu Multzoa kategoriako Kultur Ondasun Sailkatua izendatzen du (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 19. zk., 12-01-27koa). Zehazki, neurri egokiak ezarri beharko dira obren fasean, pertsonak une oro Bidean ibili daitezkeela bermatzeko.

Antolamenduak trazadura errespetatzen du, eta zati horren irisgarritasun baldintzak hobetu ere egiten ditu. Urbanizazio Osagarriko Obren fasean beharreko neurriak hartu beharko dira une oro pertsonak bidean seguru ibil daitezen eta seinaleak berriz jar daitezen, hala badagokio.

*41. artikulua. Jasangarritasun energetikoaren irizpideari buruzko baldintzak.*

Jasangarritasun energetikoaren irizpideei jarraiki, etorkizuneko eraikuntzak kontuan hartuko ditu «EAEko Etxebizitzarako Eraikuntza Iraunkorraren Gidan» jasotako ingurumen neurriak eta jardunbide egokiak, energia aurrezteak, energiaren eragin-kortasuna eta energia berriztagarrien sustapena bultzatzeko.

obras se deberá informar previamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa para que este determine si es necesario realizar una intervención arqueológica y para que, en su caso, autorice la intervención arqueológica que estime conveniente.

*Artículo 40.º Condiciones relativas al patrimonio cultural histórico - arquitectónico. Camino de Santiago.*

En relación con el patrimonio cultural catalogado o propuesto para su catalogación destacar que, por la calle Ermita discurre el Camino de Santiago.

Considerando que el Camino de Santiago, sin plasmación material en forma de calzada o camino histórico, discurre de noreste a suroeste por la C/ Ermita, limitando con el ámbito del Plan Especial, se deben establecer medidas con sujeción al régimen de protección establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* n.º 19, 27-01-12). Concretamente, deberán establecerse las medidas oportunas en fase de obras con objeto de garantizar, en todo momento, el tránsito de personas por el Camino.

La ordenación respeta el trazado, mejorando incluso las condiciones de accesibilidad de este tramo, remitiéndose a la fase de Obras de Urbanización Complementaria las medidas oportunas para garantizar, en todo momento, el tránsito seguro de personas por el Camino, y la reposición de señalética, si así procediera.

*Artículo 41.º Condiciones relativas al criterio de sostenibilidad energética.*

Atendiendo a criterios de sostenibilidad energética, la futura edificación tendrá en cuenta el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en la «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética y el impulso de la energías renovables.