

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL**IRUNGO UDALA****Hirigintza eta Garapen Iraunkorreko Arloa***Iragarkia*

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2016ko urriaren hogeiseien eguniko Osoko Bilkuran:

«1. Behin betiko onestea 1.1.13 Atalaia eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

2. Aurreko akordioan aipatutako Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, argitaratu aurretik Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan gordailutzeko.

Plana indarrean jartzeko, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikuluan aurreikusten diren ondorioak izan ditzan, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da behin betiko onetsitako erabakiaren eta hirigintzako arauen eduki osoa, hirigintza-plan hori aipatutako hirigintzako erregistro horretan gordailutu dela adieraziz.

Dagokion lurralde historikoko egunkari hedatuene(t)an argitaratuko da behin betiko onespen-erabakia.

3. Akordio honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Beraren aurka, nahi izanez gero, berraztertzeko errekurtsioa jarri ahal izango da, administrazioarekiko auzi-errekurtsioaren aurretik, hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta; edo bestela, Donostiako Administrazio Auzietako Salaren aurrean zuzenean aurkaratu, bi hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta; hori guztia, bidezkotzat jo litekeen beste edozein errekurtsio aurkezteko aukeraz gainera».

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

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

Irun, 2016ko azaroaren 14a.—Alkatea, eskueskuordetuta, Hirigintza teknikaria. (7965)

HIRIGINTZA ARAUAK - ORDENANTZA ARAU-EMAILEAK**AURKIBIDEA**

Atariko Titulua. Xedapen Orokorrak.

1. artikulua. Esparrua.

2. artikulua. Indarrean hastea.

3. artikulua. Indarrean egoteko baldintzak.

4. artikulua. Betebeharrak.

5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

6. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien arau hedadura.

Lehen Titulua. Lurzoruaren Hirigintza Erregimena.

AYUNTAMIENTO DE IRUN**Área de Urbanismo y Desarrollo Sostenible***Anuncio*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, acordó:

«1.º Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13 Atalaia.

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.

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

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

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

Irun, a 14 de noviembre de 2016.—El alcalde, p.d., la técnica de Urbanismo. (7965)

NORMAS URBANÍSTICAS - ORDENANZAS REGULADORAS**ÍNDICE**

Título Preliminar. Disposiciones De Carácter General.

Artículo 1.º Ámbito.

Artículo 2.º Entrada en vigor.

Artículo 3.º Condiciones de vigencia.

Artículo 4.º Obligatoriedad.

Artículo 5.º Terminología de conceptos.

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

Título Primero. Régimen Urbanístico Del Suelo.

- 1.1. Kapituluua. Kalifikazio Xehearen Erregimena.
7. artikulua. Kalifikazio erregimenaren zehaztapena.
8. artikulua. Kalifikazio kodea.
9. artikulua. Mugaturiko «erabilera xeheko eremuei» aplikatu beharreko erabilera eta eraikuntza erregimena.
10. artikulua. Lurzoruaren kategorizazioa.
- 1.2. kapituluua. Hiria Antolatze Plan Berezia Garatzeko eta Gauzatzeko Erregimena.
11. artikulua.-Hirigintza jarduerarako erregimena.
- Bigarren Tituluua Lursailen Erabilera eta Eraikuntzarako Ordenantza Orokorrak.
- 2.1. Kapituluua. Izaera Orokorrez Aplikatu Beharreko Ordenantzak.
12. artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.
- 2.2. Kapituluua. Ordenantza Partikularrak.
13. artikulua. 1. Lursaila.
14. artikulua. 2. Lursaila.
15. artikulua. 3. Lursaila.
16. artikulua. 4. Lursaila.
17. artikulua. 5. Lursaila.
- 2.3. Kapituluua. Eraikinen Higiene, Osasun eta Segurtasun Baldintzak eta Apaindura Baldintzak.
18. artikulua. Baldintza orokorrak.
- Hirugarren Tituluua. Urbanizazio Arauak.
19. artikulua. Arkitektura oztipoak kentzea.
- Laugarren Tituluua. Antolamenduaren Baldintzazailleak.
20. artikulua. Donostiako aireportuaren «Aireko zortasunak» betetzea.
21. artikulua. Ingurumen baldintzak.
22. artikulua. Askotariko zortasunak.

ATARIKO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio esparrua eta edukia.

Ordenantza hauek «1.1.13. Atalaia esparruko 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.

«1.1.13 Atalaia» esparrua Antolatze Dokumentu hau behin betiko onarpen erabakia argitaratzen den egunaren hurrengoan hasiko da indarrean, apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70-2 artikulua baldintzak kontuan harturik, eta indarrean iraungo du bere zehaztapenak guztiz edo neurri batean aldatzen diren arte Legeak eskatutako baldintzekin edo indarrik gabe geratzen den arte maila goragoko plangintza tresna batek hala agintzen duelako.

3. artikulua. Indarrean egoteko baldintzak.

Plan honen zehaztapenek indarrean iraungo dute, ondoko batzuek, unean uneko jardunbideari jarraiki, aldatu edo biderik gabe uzten dituzten arte.

Dokumentu honetako zehaztapenen bat edo batzuk biderik gabe utzirik edo aldaturik ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, ezdeusean geraturikoarekin lotura edo mendekotasuna izateagatik haietakoren bat aplikaezina denean izan ezik.

- Capítulo 1.1. Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 7.º Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada.
- Artículo 8.º Código de calificación.
- Artículo 9.º Régimen de uso y edificación aplicable a las «zonas de uso pormenorizado» delimitadas.
- Artículo 10.º Categorización del suelo.
- Capítulo 1.2. Régimen Para el Desarrollo y Ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- Artículo 11.º Régimen de actuación urbanística.
- Título Segundo. Ordenanzas Generales de Uso y Edificación de Parcelas.
- Capítulo 2.1. Ordenanzas Aplicables Con Carácter General.
- Artículo 12.º Condiciones de parcelación.
- Capítulo 2.2. Ordenanzas Particulares.
- Artículo 13.º Parcela 1.
- Artículo 14.º Parcela 2.
- Artículo 15.º Parcela 3.
- Artículo 16.º Parcela 4.
- Artículo 17.º Parcela 5.
- Capítulo 2.3. Condiciones Higienico Sanitarias y de Seguridad de las Edificaciones y de Ornato.
- Artículo 18.º Condiciones generales.
- Título Tercero. Normas de Urbanización.
- Artículo 19.º Supresión de barreras arquitectónicas.
- Título Cuarto. Condicionantes de la Ordenación.
- Artículo 20.º Cumplimiento de las «Servidumbres aeronáuticas» del Aeropuerto de San Sebastián.
- Artículo 21.º Condiciones ambientales.
- Artículo 22.º Servidumbres viarias.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.º Ámbito de aplicación y contenido.

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 Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.1.13. Atalaia.

Artículo 2.º Entrada en vigor.

El presente Documento de Ordenación respecto del Ámbito «1.1.13 Atalaia» entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, con los requisitos del artículo 70-2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos establecidos por la Ley o sea sin efecto por de un instrumento de planeamiento de rango superior que así lo establezca.

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 documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

4. artikulua. Betebeharrak.

Indarrean dagoen Lurzoruari buruzko Legearen 207 artikulua eta Hirigintza Diziplinari buruzko Araudiaren 1. artikulua araberara «Atalaia» esparruaren barnean bideratuko diren eraikuntza eta lurzoru erabilera guztiak proiektu honetan jasotako antolamendu zehaztapenen arabera izango dira.

HAPB honek berariazko araudi partikularrik deskribatzen ez duen kasuetan Plan Nagusian jasotako Arauak aplikatuko dira.

5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak 2/2006 Legean eta kideko xedapen osagarrietan erabilitako deitura berdinez zehazten dira.

Ordenantza hauek Kode Zibilaren 3. artikuluan zehazturiko burubide eta irizpideen arabera ulertu eta interpretatuko ditu Udal honek.

6. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien arau hedadura.

Honako dokumentu hauek osatzen dute Proiektu hau:

- 1. Dokumentua: Memoria eta Eranskinak.
- 2. Dokumentua: Antolamendu eta Kudeaketa lldoen azterketa.
- 3. Dokumentua: Hirigintza Arauak. Ordenantza arau-emai-leak.
- 4. Dokumentua: Informazio eta antolamendu planoak.
- 5. Dokumentua: Ekonomia iraunkortasun txostena.

LEHEN TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHEAREN ERREGIMENA

7. artikulua. Kalifikazio Xehearen erregimenaren definizioa.

Kapitulu honetan definitzen den kalifikazio xehearen erregimenaren baitan geratuko da Atalaia esparrua, 2015eko apiriletik indarrean dagoen HAPNn aurreikusitako kalifikazio globala garatzeko Proiektu honen planoetan zehaztutako zonifikazio xehearren arabera, eta ondoko taula honetan adierazitakoari jarraiki:

Kalifikazioa / Calificación	Azalera / Superficie	%
HIRUG. SEKTOREA OSTALARITZA (TH) / TERCIARIO HOSTELERO (TH)	7.082,87 m ² a	36,11
FAMILIA BAKARREKO BIZITEGIA (RU) / RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)	12.444,20 m ² a	63,46
ESPASIO LIBREAK. LORATEGIAK (LJ) / ESPACIOS LIBRES. JARDINES (LJ)	83,88 m ² a	0,43

8. artikulua. Kalifikazio kodea.

Honako «Erabilera Xeheko Eremu» hauen arabera da Atalaia esparruaren kalifikazio xehea. Erabilera horiek bat datoz Irungo Plan Nagusiak zehaztutako sistematizazioarekin:

Kontzeptua.

RU. Familia Bakarrekoko bizitegia Lursailean.

TH. Hirugarren sektorea Ostalaritza.

LJ. Espazio libreak eta Lorategiak.

Artículo 4.º Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el artículo 207 de la vigente Ley del Suelo 2/2006 y art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realicen dentro del ámbito «Atalaia», se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación establecidas en el presente proyecto.

En los casos en los que el presente PEOU no describa normativa particular específica, serán de aplicación las Normas establecidas en el Plan General.

Artículo 5.º Terminología de conceptos.

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

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

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

Los documentos de que consta este Proyecto son los siguientes:

- Documento 1: Memoria y Anejos.
- Documento 2: Estudio de las Directrices de Ordenación y Gestión.
- Documento 3: Normas Urbanísticas. Ordenanzas reguladoras.
- Documento 4: Planos de información y Ordenación.
- Documento 5: Informe de sostenibilidad económica.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 7.º Definición del Régimen de Calificación Pormenorizada.

El Ámbito Atalaia queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en los planos del presente Proyecto en desarrollo de la calificación global prevista en el PGOU vigente desde abril de 2015 y desglosada en la siguiente tabla:

Artículo 8.º Código de Zonificación.

La calificación pormenorizada del Ámbito Atalaia, se ajusta a la siguiente relación de «Zonas de Uso Pormenorizado», que coincide con la sistematización asignada por el Plan General de Irun.

Concepto.

RU. Residencial Unifamiliar en Parcela.

TH. Terciario Hotelero.

LJ. Espacios libres y Jardines.

9. artikulua. *Mugaturiko «erabilera xeheko» eremuei aplikatu beharreko erabilera eta eraikuntza erregimena.*

Deskribatutako «eremuen» tipifikazioa, eta haren arabera ezarritako «zonifikazioa» kontuan harturik, ondoko zehaztapen hauek aplikatuta definituko da «kalifikazio xehearen» erregimena:

– Plan Nagusian «B Dokumentua. Hirigintza Arauak» atal-tan ezartzen diren aplikazio orokorreko «kalifikazio xehearen» baldintza hauek:

* Bigarren Titulua. Lurzoruaren Kalifikazioa.

«2.1. Hirigintza Erabilera» kapitulua.

«2.3. Kalifikazio Xehea» kapitulua.

* Hirugarren Titulua. «Lursail Eraikigarrien Eraikuntza eta Erabilera Baldintza Orokorrak».

* Laugarren Titulua. «Erabilera Xeheko Eremuak Arautzen Dituzten Ordenantzak».

– Dokumentu honen «2.1 Izaera orokorrean aplikatu beharreko ordenantzak» Tituluan ezartzen diren aplikazio orokorreko «Ordenantzak».

– Dokumentu honen «2.2 Ordenantza Partikularrak kapituluan» definitzen diren «Ordenantza Partikularrak», «lursail eraikigarri» gisa kalifikatutako «eremu» bakoitzean berariaz aplikatu beharrekoak.

10. artikulua. *Lurzoruaren kategorizazioa.*

Honako hau da Atalaia esparruko «lurzoruaren kategorizazioa», proiektu honen II.03 planoan jasotakoa:

– Hiri lurzoru finkatu gabea: 9.808,00 m²a.

* 1. lursaila (TH): 7.082,87 m²a.

* 2. lursaila (RU): 2.641,25 m²a.

* 5. lursaila (LJ): 83,88 m²a.

– Hiri lurzoru finkatua: 9.802,95 m²a.

* 3. lursaila (RU): 7.799,95 m²a.

* 4. lursaila (RU): 2.003,00 m²a.

1.2. KAPITULUA. HIRIA ANTOLATZEKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMENA

11. artikulua. *Hirigintza jarduerarako erregimena.*

Bi esku hartze mota definitu dira:

1. Zuzkidura esku hartzea, hiri lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako lurzoru hartzen duena. Azalera: 9.808,00 m²a.

2. Esku hartze bakanak, hiri lurzoru finkatu gisa kategorizatutako lurzoru hartzen duena. Azalera: 9.802,95 m²a.

BIGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. IZAERA OROKORREZ APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZAK

12. artikulua. *Lursail zatiketarako baldintzak.*

Plan Nagusiak esparru honi esleitzen dion 19.498,20 m²a-ko azalera, 19.610,95 m²a-koa da lursailen egiazko katastroko mugaketaren arabera, eta honekin batera doazen planoetan marraztu da katastroko errealitatera egokitzen den mugaketa hori.

Honako gutxieneko lursail hauek finkatu dira:

1. lursaila (TH): 7.082,87 m²a.

Artículo 9.º *Régimen de uso y edificación aplicable a las zonas de «uso pormenorizado» delimitadas.*

A partir de la tipificación de «zonas» descrita y de la «zonificación» establecida con arreglo a ella, el régimen de «calificación pormenorizada» se define por la aplicación de las determinaciones siguientes:

– Las condiciones de «calificación pormenorizada» de aplicación genérica que se establecen en el Plan General, en los apartados del «Documento B: Normas urbanísticas» siguientes:

* Título Segundo. Calificación del Suelo.

Capítulo «2.1. Usos Urbanísticos».

Capítulo «2.3. Calificación Pormenorizada».

* Título Tercero. «Condiciones Generales de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables».

* Título Cuarto. «Ordenanzas Reguladoras de las Zonas de Uso Pormenorizado».

– Las «Ordenanzas», asimismo de aplicación general, que se establecen en el Título 2.1. Ordenanzas aplicables con carácter general» del presente Documento.

– Las «Ordenanzas Particulares», de aplicación específica a cada una de las «zonas» calificadas como «parcelas edificables», que se definen en el «Capítulo 2.2. Ordenanzas Particulares» del presente Documento.

Artículo 10.º *Categorización del suelo.*

La «categorización del suelo» del ámbito de Atalaia, recogida en el plano II.03 del presente proyecto, es la siguiente:

– Suelo urbano no consolidado: 9.808,00 m²s.

* Parcela 1 (TH): 7.082,87 m²s.

* Parcela 2 (RU): 2.641,25 m²s.

* Parcela 5 (LJ): 83,88 m²s.

– Suelo urbano consolidado: 9.802,95 m²s.

* Parcela 3 (RU): 7.799,95 m²s.

* Parcela 4 (RU): 2.003,00 m²s.

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

Artículo 11.º *Régimen de Actuación Urbanística.*

Se definen dos tipos de actuación:

1. Actuación de dotación, que comprende el suelo categorizado como suelo urbano no consolidado. Superficie: 9.808,00 m²s.

2. Actuaciones aisladas, que comprenden el suelo categorizado como suelo urbano consolidado. Superficie: 9.802,95 m²s.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1. ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 12.º *Condiciones de parcelación.*

La superficie que el Plan General asigna al ámbito de 19.498,20 m²s, es según la delimitación catastral real de las parcelas 19.610,95 m²s, habiendo dibujado en los planos que se adjuntan dicha delimitación que se ajusta a la realidad catastral.

Se establecen las siguientes parcelas mínimas:

Parcela 1 (TH): 7.082,87 m²s.

- 2. lursaila (RU): 2.641,25 m²a.
- 3. lursaila (RU): 7.799,95 m²a.
- 4. lursaila (RU): 2.003,00 m²a.
- 5. lursaila (LJ): 83,88 m²a.
- Esparrua guztira: 19.610,95 m²a.

2.2. KAPITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

13. artikulua. 1. lursaila TH.

1. Kalifikazio xehea: Hirug. sektorea Ostalaritza.
– Erabilera erregimena: Indarrean dagoen PNren 4.14.2 artik. araberakoa.

– Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean:

– Dagoen eraikigarritasuna: 2.346,00 m²s.

– Eraikigarritasun berria: 2.576,00 m²s.

– Handitutako eraikigarritasuna: 230,00 m²s.

* Sestraperan:

– Dagoen eraikigarritasuna: 0,00 m²s.

– Eraikigarritasun berria: 2.576,00 m²s.

– Handitutako eraikigarritasuna: 2.576,00 m²s.

2. Gutxieneko lursaila: 7.082,87 m².

3. Eraikitze baldintzak:

Dagoen eraikuntza finkatuko da eta eraikuntza handitzea antolatuko da. Eraikuntza berriz egiten bada, Plan Nagusian kalifikazio aldagai honetarako ezarritako baldintza orokorrak beteko dira.

– Lerrokadurak: dokumentu honen «II.07. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako mugimendu poligonora egokituko dira.

– Eraikuntzaren altuera: 12 m.

Gaur egun aireko espazioa urratzen duten elementuak aldatu behar badira, instalazio berriek ezin izango dituzte gainditu «Hirigintza Arau» hauen 20. artikuluan «Donostiako Aireportuko aireko zortasunak» zehaztutako mugak.

– Eraikuntzaren profila: PB+3.

– Estalkiak:

Zehazteko ez dira arautzen.

Horien gainean jar litezkeen elementu osagarriek ezin izango dituzte gainditu Donostiako Aireportuko Legezko Aireko Zortasunek jarritako azalera mugatzaileak, Dokumentu honen 20. artikulua xedaturikoaren arabera.

– Hegalak: Bai.

– Garajeak: Bai.

– Erdisotoak: Bai.

– Sotoak: Bai.

4. Jabari baldintzak:

Lursailak jabari pribatua izango du.

Lursailak igarotze zorra izango du ibilgailu gurpildunentzat eta oinezkoentzat 2., 3. eta 4. lursailletara.

14. artikulua. 2. lursaila RU.

1. Kalifikazio xehea: Familia Bakarreko bizitegia lursaillean.

- Parcela 2 (RU): 2.641,25 m²s.
- Parcela 3 (RU): 7.799,95 m²s.
- Parcela 4 (RU): 2.003,00 m²s.
- Parcela 5 (LJ): 83,88 m²s.
- Total ámbito: 19.610,95 m²s.

CAPÍTULO 2.2. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 13.º Parcela 1 TH.

1. Calificación pormenorizada: Terciario Hostelería.
– Régimen de uso: Se remite al artículo 4.14.2 del PG vigente.

– Edificabilidad física:

* Sobre rasante:

– Edificabilidad existente: 2.346,00 m²t.

– Nueva edificabilidad: 2.576,00 m²t.

– Incremento de edificabilidad: 230,00 m²t.

* Bajo rasante:

– Edificabilidad existente: 0,00 m²t.

– Nueva edificabilidad: 2.576,00 m²t.

– Incremento de edificabilidad: 2.576,00 m²t.

2. Parcela mínima: 7.082,87 m².

3. Condiciones de edificación:

Se consolida la edificación existente y ordena el incremento de edificabilidad. En caso de reposición de la edificación, serán de aplicación las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta variante de calificación.

– Alineaciones: se ajustarán al polígono de movimiento definido en el plano «II.07. Alineaciones y rasantes» del presente documento.

– Altura de la edificación: 12 m.

En caso de sustitución de elementos que en la actualidad vulnerasen el espacio aéreo, las nuevas instalaciones deberán encontrar una solución en la cual no sobrepasen los límites establecidos en el artículo 20. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián de las presentes «Normas Urbanísticas».

– Perfil de la edificación: PB+3.

– Cubiertas:

Pendiente no se regulan.

Los elementos auxiliares autorizados que se dispongan sobre ellas no podrán sobrepasar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del presente documento.

– Vuelos: Sí.

– Garajes: Sí.

– Semisótanos: Sí.

– Sótanos: Sí.

4. Condiciones de dominio:

La parcela será de dominio privado.

La misma está gravada con servidumbre de paso rodado y peatonal a las parcelas 2, 3 y 4.

Artículo 14.º Parcela 2 RU.

1. Calificación pormenorizada: Residencial Unifamiliar en parcela.

– Erabilera erregimena: Indarrean dagoen PNren 4.5.2.2 artik. araberakoa.

– Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean:

– Gehieneko eraikigarritasuna: 160,00 m²s.

* Sestrapean:

– Gehieneko eraikigarritasuna: 160,00 m²s.

2. Gutxieneko lursaila: 2.641,25 m².

3. Eraikitze baldintzak:

– Baldintza orokorrak:

Egiten diren eraikuntzek dokumentu honen «II.07. Lerrokadurak eta Sestrak» planoan zehaztutako mugimendu poligonoaren barnean egin beharko dute.

Mugimendu poligono horren barnean Ordenantza honetan zehaztutako «eraikigarritasun fisikoa» bakarrik garatu ahal izango da kasu bakoitzean.

– Lerrokadurak: dokumentu honen «II.07. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako mugimendu poligonora egokituko dira.

– Eraikuntzaren altuera: 7 m.

– Eraikuntzaren profila: PB+1.

– Estalkiak:

Zehazteko ez dira arautzen.

Estalki lauak egin ahal izango dira eta elementu osagarriak (antenas, instalazioak,...) ezarri ahal izango dira estalkiaren kotatik gora.

Horien gainean jar litezkeen elementu osagarriek ezin izango dituzte gainditu Donostiako Aireportuko Legezko Aireko Zortasunek jarritako azalera mugatzaileak, Dokumentu honen 20 artikulua xedaturikoaren arabera.

– Hegalak: Bai.

– Garajeak: Bai.

– Erdisotoak: Bai.

– Sotoak: Bai.

4. Jabari baldintzak:

Lursailak jabari pribatua izango du.

Ibilgailu gurgildunentzat eta oinezkoentzat igarotze zorra izango du bere alde, 1. eta 3. lursailak jasaten dutena.

15. artikulua. 3. lursaila RU.

1. Kalifikazio xehea: Familia Bakarreko bizitegia lursaillean.

– Erabilera erregimena: Indarrean dagoen PNren 4.5.2.2 artik. araberakoa.

– Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean:

– Eraikigarritasuna: 215,00 m²s.

* Sestrapean:

– Eraikigarritasuna: 215,00 m²s.

2. Gutxieneko lursaila: Dagoena.

3. Eraikitze baldintzak:

Dagoen eraikuntza finkatuko da eta eraikuntza berriz egiten bada, Plan Nagusian kalifikazio aldagai honetarako ezarritako baldintza orokorrak beteko dira.

– Lerrokadurak: Dagoena.

– Eraikuntzaren altuera: Dagoena.

– Régimen de uso: Se remite al artículo 4.5.2.2 del PG vigente.

– Edificabilidad física:

* Sobre rasante:

– Edificabilidad máxima: 160,00 m²t.

* Bajo rasante:

– Edificabilidad máxima: 160,00 m²t.

2. Parcela mínima: 2.641,25 m².

3. Condiciones de edificación:

– Condiciones generales:

Las edificaciones que se realicen deberán disponerse en el interior del polígono de movimiento definido en el plano «II.07. Alineaciones y Rasantes» del presente documento.

Dentro de este polígono de movimiento podrá desarrollarse, en cada caso, exclusivamente, la edificabilidad física definida en la presente Ordenanza.

– Alineaciones: se ajustarán al polígono de movimiento definido en el plano «II.07. Alineaciones y Rasantes» del presente documento.

– Altura de la edificación: 7 m.

– Perfil de la edificación: PB+1.

– Cubiertas:

Pendiente no se regulan.

Se permiten las cubiertas planas y la colocación de elementos auxiliares (antenas, instalaciones,...) por encima de la cota de cubierta.

Dichos elementos auxiliares autorizados que se dispongan sobre ellas no podrán sobrepasar las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas Legales del Aeropuerto de San Sebastián, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del presente documento.

– Vuelos: Sí.

– Garajes: Sí.

– Semisótanos: Sí.

– Sótanos: Sí.

4. Condiciones de dominio:

La parcela será objeto de dominio privado.

Tiene a su favor las servidumbres de paso rodado y peatonal que gravan las parcelas 1 y 3.

Artículo 15.º Parcela 3 RU.

1. Calificación pormenorizada: Residencial Unifamiliar en parcela.

– Régimen de uso: Se remite al artículo 4.5.2.2 del PG vigente.

– Edificabilidad física:

* Sobre rasante:

– Edificabilidad: 215,00 m²t.

* Bajo rasante:

– Edificabilidad: 215,00 m²t.

2. Parcela mínima: La existente.

3. Condiciones de edificación:

Se consolida la edificación existente y, en caso de reposición, serán de aplicación las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta variante de calificación.

– Alineaciones: La existente.

– Altura de la edificación: La existente.

Gaur egun aireko espazioa urratzen duten elementuak aldatu behar badira, instalazio berriek ezin izango dituzte gainditu «Hirigintza Arau» hauen 20. artikuluan «Donostiako Aireportuko aireko zortasunak» zehaztutako mugak.

4. Jabari baldintzak:

Lursailak jabari pribatua izango du.

Ibilgailu gurpildunentzat eta oinezkoentzat igarotze zorra izango du bere alde, 1. lursailak jasaten duena.

Lursailak igarotze zorra izango du ibilgailu gurpildunentzat eta oinezkoentzat 2. eta 4. lursailletara.

16. artikulua. 4. lursaila RU.

1. Kalifikazio xehea: Familia Bakarreko bizitegia lursaillean.

– Erabilera erregimena: Indarrean dagoen PNren 4.5.2.2 artik. araberakoa.

– Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean:

– Eraikigarritasuna: 363,00 m²s.

* Sestraperan:

– Eraikigarritasuna: 363,00 m²s.

2. Gutxieneko lursaila: Dagoena.

3. Eraikitze baldintzak:

Dagoen eraikuntza finkatuko da eta eraikuntza berriz egiten bada, Plan Nagusia kalifikazio aldagai honetarako ezarritako baldintza orokorrak beteko dira.

– Lerrokadurak: Dagoena.

– Eraikuntzaren altuera: Dagoena.

Gaur egun aireko espazioa urratzen duten elementuak aldatu behar badira, instalazio berriek ezin izango dituzte gainditu «Hirigintza Arau» hauen 20. artikuluan «Donostiako Aireportuko aireko zortasunak» zehaztutako mugak.

4. Jabari baldintzak:

Lursailak jabari pribatua izango du.

Ibilgailu gurpildunentzat eta oinezkoentzat igarotze zorra izango du bere alde, 1. eta 3. lursailak jasaten dutena.

17. artikulua. 5. lursaila LJ.

1. Kalifikazio xehea: Espazio libre eta lorategiak.

2. Gutxieneko lursaila: 83,88 m².

3. Eraikitze baldintzak:

Sestra gainean behin-behineko eraikuntzak soilik onartuko dira, baldintza horietan onartutako erabilertarako.

Sestraperan ezin izango da eraikuntzarik egin, ez behin-behinekoak ez finkoak inolako erabilertarako.

4. Jabari baldintzak:

Espazio libre eta lorategietarako lursailak jabari publikoak izango du bere azalera osoan.

2.3. KAPITULUA. ERAIKINEN HIGIENE, OSASUN ETA
SEGURTASUN BALDINTZAK ETA APAINDURA
BALDINTZAK

18. artikulua. Baldintza Orokorrak.

A. Homogeneotasuna eraikuntzen kanpo tratamenduan.

Arkitektura tratamendu bateratu eta homogeneoa eskatuko da eraikuntzen kanpoalderako. Gure kasuan, aipatzekoa da hori

En caso de sustitución de elementos que en la actualidad vulnerasen el espacio aéreo, las nuevas instalaciones deberán encontrar una solución en la cual no sobrepasen los límites establecidos en el artículo 20. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián de las presentes «Normas Urbanísticas».

4. Condiciones de dominio:

La parcela será objeto de dominio privado.

Tiene a su favor la servidumbre de paso rodado y peatonal que grava la parcela 1.

La misma está gravada con servidumbre de paso rodado y peatonal a las parcelas 2 y 4.

Artículo 16.º Parcela 4 RU.

1. Calificación pormenorizada: Residencial Unifamiliar en parcela.

– Régimen de uso: Se remite al artículo 4.5.2.2 del PG vigente.

– Edificabilidad física:

* Sobre rasante:

– Edificabilidad: 363,00 m²t.

* Bajo rasante:

– Edificabilidad: 363,00 m²t.

2. Parcela mínima: La existente.

3. Condiciones de edificación:

Se consolida la edificación existente y, en caso de reposición, serán de aplicación las condiciones generales establecidas por el Plan General para esta variante de calificación.

– Alineaciones: La existente.

– Altura de la edificación: La existente.

En caso de sustitución de elementos que en la actualidad vulnerasen el espacio aéreo, las nuevas instalaciones deberán encontrar una solución en la cual no sobrepasen los límites establecidos en el artículo 20. Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián de las presentes «Normas Urbanísticas».

4. Condiciones de dominio:

La parcela será objeto de dominio privado.

Tiene a su favor las servidumbres de paso rodado y peatonal que gravan las parcelas 1 y 3.

Artículo 17.º Parcela 5 LJ.

1. Calificación pormenorizada: Espacios libres y jardines.

2. Parcela mínima: 83,88 m².

3. Condiciones de edificación:

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

Bajo rasante, no podrán disponerse construcciones, ni provisionales ni fijas destinadas a ningún uso.

4. Condiciones de dominio:

La parcela de uso espacios libres y jardines será objeto de dominio público en la totalidad de su superficie.

CAPITULO 2.3. CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE
SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES Y DE
ORNATO

Artículo 18.º Condiciones generales.

A. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

Se exige un tratamiento arquitectónico uniforme del exterior de las edificaciones. En nuestro caso, cabe destacar que esto

etxebizitza berriei eta hirugarren sektoreko erabilerako eraikinaren etorkizuneko handitzeari aplikatuko zaiela, baina modu desberdinean erabileraren, tipologiaren eta esparruaren barnean duten kokalekuaren arabera:

– Hirugarren sektoreko eraikina handitzeko, dagoen eraikinaren kanpoaldeko itxura uniformeari eutsiko zaio, duen erabileraren eta kokalekuaren arabera.

– Familia bakarreko etxebizitza berrirako eta hark kokalekuagatik inguruetan eraginik izango ez duenez (solairu bakarra), kanpoko tratamendua uniformea izango da kanpoalde osoan, baina hutsarte handiak izango ditu eta baserri tradizionala baino egungoagoa izango da, dituen erabilerak eta kokalekuak horretarako aukera ematen baitu (ikus «II.08 etxebizitzarako proposamen bolumetrikoa» planoan).

B. Estalkien tratamendua.

Oro har, estalki maldadunak eta lauak onartuko dira, zera-mikazko (edo hormigoizko) teila mantenduz, dagoenaren antzeko kolorekoa hirugarren sektoreko eraikina handitzean eta estalki lauetarako behar den edozein materialetan (legarra, estalki berdea,...), nahi ez den eragina sortuko duen metalezko akaberarik gabe.

C. Arteko hormen tratamendua.

Agerian ez dago tratatu beharreko arteko hormarik.

D. Esekitokien tratamendua.

Kanpoaldean ez dago aipatu beharreko eseikitokirik eta ez da horrelakorik jarriko ez etxebizitza berrian ez hirugarren sektoreko eraikinean.

E. Beheko solairuetako fatxaden tratamendua.

Hirugarren sektoreko eraikinaren etorkizuneko proiektuak bere definizioen artean sartuko du beheko solairuan planteatzen diren fatxadako elementu trinkoen tratamendua, eta haiek ere gainerakoak akabera berdina izango dute. Indarrean dagoen Plan Nagusian jasotako jarraibide orokorrak hartuko dira kontuan.

Beheko solairuko etxebizitzari dagokionean ere, beheko solairua bakarrik duenez eta erabilerak guztiz pribatua duenez, materialen iraunkortasuna eta kokalekuaren eta erabileraren arabekoak izatea bermatuko da, hondatzeko zailak eta planteatzen den eraikinaren arabekoak izateaz gainera, proiektuan horrekin loturik justifikatzen diren mugak besterik gabe. Nolanahi ere, indarrean dagoen Plan Nagusian jasotako baldintza orokorrak bete beharko dira.

F. Errotuluak eta iragarki argidunak.

Planteatutako proposamenean ez da inolako kartel argidun, letrero edo errotulurik jartzea aurreikusitua.

G. Finken bereizteak eta itxiturak.

Daudenez gainera ez da inolako finka itxitura osagarriarik, horrekin loturiko inolako baldintzarik bete behar duenik, aurreikusitua.

H. Sestra gainean eraiki gabeko erabileraren pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

Gaur egun, jabari eta erabileraren pribatua dituen Atalaia esparruak lorategi eremu eta espazio libre ugari ditu jabetza partikularrekoak, apaindura baldintza ezin hobeetan daudenak, eta beren beharren arabera urbanizazio baldintzekin (instalazioak, argiteria, ...).

Etxebizitza berria eta hirugarren sektoreko eraikina egitean, egoera hori ez da aldatuko, salbuespen bakarrarekin, tamaina txikiagoa zehazten bat eta zuhaitzak inausi egingo direla ibilgai-luen bidetik bertara iristeko. Hori grafikoki justifikatua dago II.11 planoan, eta baita dokumentu honen ingurumen baldintzen atalean ere.

se aplicará a la nueva vivienda y a la futura ampliación del edificio terciario, pero de diferente manera debido a su uso, tipología y ubicación dentro del ámbito:

– Para la ampliación del edificio terciario, se mantendrá el aspecto exterior uniforme de la edificación del edificio existente, acorde a su nuevo uso y ubicación.

– Para la nueva vivienda unifamiliar y debido al no impacto de la misma (una única planta) sobre los alrededores por su emplazamiento, su tratamiento exterior será uniforme en todo el exterior pero manteniendo grandes huecos y una tendencia más actual que la del caserío tradicional ya que su uso y ubicación lo avalan (ver plano II.08 de propuesta volumétrica para la vivienda).

B. Tratamiento de cubiertas.

Con carácter general, se admitirán tanto cubiertas de paños inclinados como planos, manteniendo la teja cerámica (o de hormigón) de color similar al existente en la ampliación del edificio terciario y cualquier material requerido para las cubiertas planas (grava, cubierta verde,...), desechando acabados metálicos que puedan causar un impacto no deseado.

C. Tratamiento de los muros medianeros.

No existen muros medianeros al descubierto que deban ser tratados.

D. Tratamiento de los tendedores.

No existen tendedores exteriores que deban reseñarse ni van a implantarse ni en la vivienda nueva ni en el edificio terciario.

E. Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas.

El futuro proyecto del edificio terciario deberá incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada que se planteen en su planta baja, los cuales deberán terminados con el resto del mismo. Se deberán seguir las pautas general reflejadas en el Plan General en vigor.

En cuanto a la vivienda de planta baja únicamente, por su tipología de sólo planta baja y de uso totalmente privado, garantizará también la durabilidad y adecuación de los materiales a su ubicación y uso, así como su difícil deterioro y coherencia con el edificio que se planteen, sin más limitaciones al respecto de las que se justifiquen en el proyecto al respecto, que deberá cumplir las premisas generales reflejadas en el Plan General en vigor.

F. Rótulos y anuncios luminosos.

No se prevé la colocación de ningún cartel luminoso, letrero o rótulo en la propuesta planteada.

G. Separaciones y cierres de fincas.

No se prevé ningún cierre de finca adicional a los existentes que tengan que cumplir con ningún requisito a tal efecto.

H. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Actualmente el ámbito de Atalaia, de dominio y uso privado, posee numerosas zonas de jardines y espacios libres de propiedad particular que están mantenidos en perfectas condiciones de ornato y decoro, con unas condiciones de urbanización adecuadas a sus necesidades (instalaciones, alumbrado,...).

Con la realización de la nueva vivienda y el edificio terciario esta condición no varía con la única salvedad que se poda algún árbol de pequeño porte y arbustos para acceso a la misma por el camino rodado, lo cual se justifica, tanto gráficamente en el plano II.11, como en su apartado de condiciones ambientales del presente documento.

HIRUGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ARAUAK

19. artikulua. *Arkitektura oztopoak kentzea.*

Artikulu honen helburua da Eusko Legebiltzarraren Irigarri-tasuna Sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen 17. artikulua xedaturikoa betetzea, eta baita Eusko Jaurilaritzaren hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemaren irigarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren «II. Eranskinean» xedaturikoa ere, kontu horiei begira hartutako neurriak xehe azalduta.

Justifikazio honen irismenak diseinu orokorreko alderdiak bakarrik hartzen ditu barne, Plan Berezi honek erantzuten dion plangintza xehearen mailak bere dituenak, hain zuzen ere, eta dagozkien proiektuetan bete beharko dira gainerako zehaztapenak, eraikuntzako (eta urbanizazioko, behar izanez gero) elementu desberdinekin loturiko xehetasunei eta eraikuntza diseinuari dagozkienak, proiektu horietan zehaztu beharko baita hartutako erabakien garapena.

Araudi honen ondorioetarako, uler daiteke esparruko azalerak kota aldeak dituela, baina hotelaren eremuan (desnibelik gabea) nahiz bizitegi eremuan ez dago araudi hori betetzeko oztopo den elementurik, eta antolamenduaren kokaerak ez du eragozpenik sortzen Dekretua betetzeko egokiak diren ibilbide eta bideetarako.

Dagokion proiektu bakoitzean zehaztuko dira araudia betetzen dela egiaztatzeko justifikazio xehea eta esparruan egingo diren esku hartze guztiak.

LAUGARREN TITULUA

ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILAK

20. artikulua. *Donostiako aireportuaren «Aireko zortasunak» betetzea.*

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

297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuaren 10. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki, Donostiako Aireportuko aireko irratzi-instalazioei eta aerodromoaren zortasun aldeari leku egiten dien eremuaren gaineko proiektzio ortogonalaren baitako azalera jarduera mugatuko zortasunaren eraginpean geratzen da, eta ondorioz, Aireko Seguritasunerako Estatuko Agentziak (AESA) debekatu, mugatu edo baldintzatu egin ditzake haren baitan kokatzen diren jarduerak, hauek aireko operazioentzako arriskutsuak edo irratzi-instalazioen funtzionamendu egokirako eragozpen baldin badira.

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

- Turbulentziak eragiteko moduko eragozpenak dakartzaten edo eragozpen horien eraikuntza dakarten jarduerak.
- Arriskuak sorrarazi edo nahasmenduak edo akatsak eragin ditzaketen argi, proiektore nahiz laser-igorleen erabilera.
- Itsualdiak sorraraz ditzaketen azalera handi eta oso islatzaileak erabili behar izatea eskatzen duten jarduerak.
- Aerodromoko mugimendu eremuaren inguruan faunaren jarduera suspertu dezaketen jarduerak.

TÍTULO TERCERO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 19.º *Supresión de barreras arquitectónicas.*

El presente Artículo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, del Parlamento Vasco; así como en el «Anexo II» del Decreto 68/2000 de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Gobierno Vasco, describiendo de forma pormenorizada las medidas adoptadas respecto de dichas cuestiones.

El alcance de esta justificación comprende únicamente aquellos aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado a que responde este Plan Especial, debiendo cumplimentarse el resto de las especificaciones correspondientes al dimensionamiento de detalle y diseño constructivo de los diferentes elementos de la edificación (y urbanización si hiciera falta) en sus correspondientes proyectos, en los que se deberán formular el desarrollo de sus determinaciones.

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito presenta diferencias de cota pero que tanto en la zona del hotel (sin desniveles) tanto en la zona residencial no existen elementos que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el Decreto.

La justificación pormenorizada del cumplimiento de la normativa, y las diferentes actuaciones que se acometan en el ámbito se detallarán en cada proyecto correspondiente.

TÍTULO CUARTO

CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Artículo 20.º *Cumplimiento de las «Servidumbres Aero-náuticas» del Aeropuerto de San Sebastián.*

Al encontrarse este ámbito dentro de la zona de servidumbres urbanísticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir esta Normativa sectorial aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas.

En virtud de lo previsto en el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas, modificado por el 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 las 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:

- Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

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 errazten duten jarduerak.

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

Esparru osorako +82,00 kota finkatu da itsas mailarekiko altuera goren gisa eta haren gainetik ez da inolako eraikuntzarik irtengo, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuaren ekipoak, igogailuen kutxak, kartelak, dekorazio erremateak bezalako elementu guztiak barne. Era berean, kota hori ezin izango dute gainditu dagoen lurrean egíndako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgailuentzako baimendutako galibo gorenak ere. Zehatz esateko, dokumentu honen II.09 planoan islatu dira zehaztapen horiek, eta garbi utzi da esparruko eraikin garaiena finkatutako base-rietako bat dela, +71,00 kotan ezarria, eta 8,00 metroko gehieneko altuera duela kota horrekiko, gehienez ere +80,00 kotara iritsiz esparruko edozein eraikuntza elementurako, tximiniak, ..., barne, eta betiere +82,00 altueren muga gainditu gabe.

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 Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

Aireko Zortasunei buruzko 584/72 Dekretuak xedaturikoari jarraiki, esparru honetan ez dira Donostiako Aireportuan dabil-tzan aireontzientzako arriskutsu izan litekeen ke, hauts edo gisakorik igortzen duten instalazioak baimenduko, ez eta aske dabil-tzan hegaztientzako babesgune izan litezkeen instalazioak ere.

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

Debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrat-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) alde zuzenetik baimena ematen ez badu.

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

Era berean, aireko zortasunak jabetza eskubidearekiko legezko mugak direnez honen funtzio sozialari dagokionean, ondorio horietarako har litekeen erabakiak jada ondare bihurtutako eskubideak ukitzen direnean bakarrik sortu ahal izango du kalte-ordaina izateko eskubideren bat.

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 +82,00 como altura máxima respecto del nivel del mar y por encima de ella no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc. Igualmente no podrán ser rebasadas por modificaciones del terreno existente u objetos fijos del tipo de postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., así como tampoco el galibo máximo autorizado para los vehículos circulantes. Estas determinaciones quedan reflejadas concretamente en el plano II.09 del presente documento, dejando claro que la edificación más alta del ámbito es uno de los caseríos consolidados implantado en la cota +71,00 y que tienen una altura máxima respecto de esta cota de 8,00 m, llegando a la cota +80,00 como máximo para todo elemento constructivo del ámbito, incluyendo chimeneas, ..., no sobrepasando la limitación de alturas de +82,00.

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.

Igualmente, 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 se evacuase, sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

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

21. artikulua. Ingurumen baldintzak.

Kontuan izanik 1.1.13 Atalaia esparrua garrantzi komunitarioko habitatek ukitzen dutela, altitude baxuetako sega-belardi txiroak zehatz esateko, HAPNko Ingurumen Iraunkortasunaren F dokumentuan zehazten direnak, landaredian izan daitezkeen eraginak aztertu behar dira eta landarediaren eta aipaturiko habitat horien gainean izan daitezkeen eragin hori murrizteko beharrek neurriak hartu.

Gipuzkoako Mendiei buruzko urriaren 20ko 7/2006 Foru Araua, eta urtarrilaren 16ko 4/1990 Foru Dekretua, Gipuzkoako Lurralde Historikoko flora espezie batzuen babesa xedatzen duena, aplikatzeko aukerari kalterik egin gabe, honako neurri hauek aplikatuko dira egiten den berrantolatze eta eraikuntza proposamen berria aurrera eramateko orduan:

– Etxebizitza berriaren hirigintza eta eraikuntza diseinuak eta hartara iristeko bideak (gaur egun jada bada bide hori) ez du inolako eraginik dagoen landaredian, ahal den neurrian bederen espazio libreen sisteman sartu baitira dauden orbanak eta errespetatu egin baitira balio handieneko ale bakanak. Plan Berezi hau intereseko landare orban horien eta ale bakanen mantentzea zaintzeko eta bermatzeko egin da.

– Behin obrak hasi ondoren, zuhaitz ale bakanen bat kendu behar bada, obrak egin ondoren berriz jarriko da. Aurreikusitako zuhaixka espezie batzuk eta tamaina txikiko zuhaitz batzuk bakarrik kendu beharko direla, bidearen inguruan daudenak, etxebizitza berrira iritsi ahal izateko.

– Gainera, lanak bukatu ondoren lursailean egin beharreko landare berritzea jasoko du proiektuak, hauxe da, lehen zeudenen antzeko intereseko espezieak eta bertako zuhaitz ale bakanak landatuko dira, lorategi bihurtuko diren eremuetan izan ezik, lursailaren ingurumen kalitatea hobetuz eraikuntza eta hirigintza lanak bukatutakoan.

– Neurriak hartuko dira izaera inbaditzailea duten landare espezie exotikoak hedatu ez daitezen. Landaredia kendu aurretik markatu egingo dira espezie exotiko inbaditzaile horiek Robinia pseudoacacia, Buddleja davidii, Fallopia japonica, Cortaderia Selloana, eta abar, dauden lekuak, haietatik ateratako landare-lurra hondakin geldoen zabortegira eramateko eta eraberritze lanetan ez berreraikitzeke, espezie inbaditzaile horiek hedatu ez daitezen.

– Plan Berezi honek zaindu egingo ditu intereseko landareak eta landare horiek zedarrizatu eta babestu egingo dira obrak egiten diren bitartean.

– Bertako landare multzoen mozketak eta sastraka kentzeak egin behar badira, lan horiek eskuzko tresnekin egingo dira, debekatua baitago horretarako makineria astuna erabiltzea.

– Eremu horietan ahalik eta gehien mugatuko dira landareen inauste eta mozte lanak, kendu beharrekoak ondo aukeratu eta proposaturiko garapenarekin bateragarriak diren aleak mantenduta.

– Ondorioz esan daiteke eraikuntza berria intereseko zuhaitz eta landararik ez dagoen eremu batean planteatzen dela eta jada baden sarbideak ez duela inolako aldaketarik izango gaur egungo egoerari dagokionean (txikitu bakarrik egiten da, azken zatia kenduta eta lursaila berdez osatuta). Zuhaitz batzuk

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 (AES), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 297/2013 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

Artículo 21.º Condiciones ambientales.

Teniendo en cuenta que el ámbito 1.1.13 Atalaia se ve afectado por los hábitats de interés comunitario, en concreto los prados pobres de siega de baja altitud, que se establecen en el documento F de Sostenibilidad Ambiental del P.G.O.U, hay que analizar las afecciones a la vegetación que puedan existir y definir las medidas necesarias para disminuir la afección sobre la vegetación y dichos hábitats.

Sin perjuicio de la aplicación de la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa y del Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, se aplicarán las siguientes medidas a la hora de llevar a cabo la nueva propuesta de reordenación y edificación que se propone:

– El diseño urbanístico y edificatorio de la vivienda nueva así como el vial de acceso hasta la misma (que ya existe en la actualidad) es una solución que no afecta a la vegetación existente, incorporando las manchas existentes a los sistemas de espacios libres en la mayor medida posible y respetando los ejemplares aislados de mayor valor. Este Plan especial está realizado para velar y garantizar el mantenimiento de estas manchas de vegetación de interés y ejemplares aislados.

– En el caso de que una vez empezadas las obras, se necesite eliminar alguna especie de árbol aislada, se repondrá una vez terminadas las obras. Sólo se prevé necesario eliminar algunas especies arbustivas y árboles de pequeño porte que rodean el perímetro del vial para dar acceso a la nueva vivienda.

– Además el proyecto incluirá una nueva revegetación de la parcela una vez finalizados los trabajos que incluirá la plantación de especies de interés y ejemplares aislados autóctonos similares a los existentes, excepto en la zonas en la que se ajardinará, mejorando la calidad ambiental de la parcela una vez finalizados los trabajos de edificación y urbanización.

– Se garantizará la adopción de medidas para evitar la dispersión de especies exóticas vegetales de carácter invasor. Antes de realizar el desbroce de la vegetación se marcarán si existen zonas en las que haya presencia de exóticas invasoras como Robinia pseudoacacia, Buddleja davidii, Fallopia japonica, Cortaderia Selloana, etc, de forma que la tierra vegetal que se extraiga de las mismas se envíe a vertedero de inertes y se evite su reutilización en la restauración para impedir, así, la dispersión de estas especies invasoras.

– La vegetación de interés quedará preservada por este Plan especial y deberán ser jalonadas y protegidas durante las obras.

– Si hiciera falta en su caso realizar talas y desbroces de formaciones de vegetación autóctona, se controlará que éstas se realicen con herramientas manuales, prohibiéndose a tal fin el empleo de maquinaria pesada.

– En estas zonas se limitará al máximo la poda y corte de vegetación, realizándose de forma selectiva manteniendo los ejemplares que resulten compatibles con el desarrollo propuesto.

– Se puede concluir que la nueva edificación se plantea en una zona en la que no existen árboles ni vegetación de interés y que el vial de acceso que ya existe no supone ningún cambio respecto a la actualidad (sólo de hace más pequeño eliminado el último tramo del mismo y reponiendo la parcela verde). Exis-

badaude hurbil (bidearen inguruan, eraiki beharreko lursailen,...), ez ordea etxebizitza egiteko ezarri den mugimendu poligonoan.

Plan Berezi honen Memoria Dokumentuko II.1.1 planoan eta V. Eranskinean jaso dira izan daitekeen eragin hori eta dauden landareak eta zuhaitzak, eta baita ingurumenaren gaineko eragina murrizteko neurriak ere.

22. artikulua. Igarotze zorrak.

AP-8 autopistako eta Txingudiko biribilguneko, GI-636 K, lurren mugan dagoenez, eta horiek Foru Aldundiaren eskumeneko bideak direnez, Gipuzkoako errepideei buruzko Foru Legeak xedaturikoa beteko da ekainaren 6ko 1/2006 Dekretuaren arabera.

Kontuan izanik bizitegi eraikin berria Lehentasunezko eta Oinarrizko errepideen sareko autopistetarako eta autobietarako ezarritako 100 metroko mugatik kanpo dagoela, baina hirugarren sektoreko eraikinaren handitzea muga horren barnean nahiz Lehentasunezko eta Oinarrizko errepideen sareko gainetarako errepideetarako (biribilgunea) 50 metroko mugaren barnean dagoela, Bide Azpiegitura Sailari nahitaezko txostena eskatu beharko zaio araudi honetan xedaturikoa betetzeko eta Plan Berezi hau behin betiko onartu ahal izateko.

Hori bai, horregatik ez da azpimarratu gabe utzi behar egin nahi diren esku hartze horiek ez dutela errepideen erabileran eraginik izango, eraikigarritasuna handitzeak ez baitu haien funtzionamenduan eragingo.

ten árboles cerca (perímetro del camino, parcela a construir,...) pero no en el polígono de movimiento que se establece para realizar la vivienda.

Esta posible afección así como la vegetación y arbolado existentes además de las medidas para minimizar su impacto ambiental se recogen en el plano II.11 y en el Anejo V del Documento Memoria del presente Plan Especial.

Artículo 22.º Servidumbres viarias.

Por su colindancia con terrenos de la autopista AP-8 y de la rotonda de Txingudi, GI-636 K viarios competencia de la Diputación Foral, se cumplirá lo establecido por la Ley Foral de carreteras de Gipuzkoa según Decreto 1/2006 de 6 de junio.

Teniendo en cuenta que el nuevo edificio residencial se encuentra fuera de la limitación normativa de 100 metros para las autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica, pero la posible ampliación del edificio terciario se encuentra tanto dentro de esa misma limitación como dentro de la limitación normativa de 50 metros para las restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (rotonda), se deberá solicitar informe preceptivo al Departamento de Infraestructuras viarias para cumplir lo establecido en esta normativa y para la aprobación definitiva de este Plan Especial.

Eso sí no por ello hay que dejar de remarcar que las actuaciones pretendidas no afectan al uso de las carreteras ya que el incremento de la edificabilidad no afecta a su funcionamiento.