

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL**IRUNGO UDALA****Hirigintza eta Ingurumen Arloa***Iragarkia*

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2016ko uztailaren 27an eginiko Osoko Bilkuran:

«1. Behin betiko onestea 1.3.11 Arretxeko Malda 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, berraztertze errekurtsoa jarri ahal izango da, administrazioarekiko auzi-errekurtsoaren 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 errekurtso 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 zedaturikoa betetzearren.

Irun, 2016ko uztailaren 29a.—Alkatea, eskuordetuta, hirigintza teknikaria. (5741)

HIRIGINTZA ARAUAK**ATARIKO TITULUA**

1. artikulua. Esparrua.
2. artikulua. Indarrean hastea.
3. artikulua. Indarrean egoteko baldintzak.
4. artikulua. Nahitaezkotasuna.
5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.
6. artikulua. Plan Berezia osatzen duten dokumentuak eta haien arau hedadura.

LEHEN TITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA.**1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO ETA KATEGORIZAZIO ERREGIMENA.****AYUNTAMIENTO DE IRUN****Área de Urbanismo y Medio Ambiente***Anuncio*

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2016 acordó:

«1.º Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 1.3.11 Arretxeko Malda

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 29 de julio de 2016.—La técnica de Urbanismo, p.d. del alcalde. (5741)

NORMAS URBANÍSTICAS**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.**

7. artikulua. Kalifikazio eta Kategorizazio Erregimenaren definizioa.

8. artikulua. Kalifikazio kodea.

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

1.2. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMENA.

10. artikulua. Hirigintza jarduerarako erregimena.

BIGARREN TITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK.

2.1. KAPITULUA. ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK.

11. artikulua. Orotarikoak.

12. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua.

13. artikulua. Lursail zatiketa.

14. artikulua. Lerrokadurak.

15. artikulua. Sestrak.

16. artikulua. Aireko zortasunak betetzea.

17. artikulua. Profilak eta Altuerak.

18. artikulua. Patioak.

19. artikulua. Gorputz irtenak edo hegala.

20. artikulua. Elementu irtenak fatxadetan.

21. artikulua. Eskailerak eta etxebizitzetarako sarrerak.

22. artikulua. Igogailuak.

23. artikulua. Aprobetxamendua kontatzeko irizpideak.

2.2. KAPITULUA. JABARI BALDINTZAK.

24. artikulua. Jabari Baldintza Orokorrak.

25. artikulua. Zortasunak.

2.3. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK.

26. artikulua. Erabilera erregimena.

2.4. KAPITULUA. ERAIKINEN HIGIENE, OSASUN ETA SE-GURTASUN BALDINTZAK.

27. artikulua. Etxebizitza erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpide orokorrak.

28. artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazioetan eta elementuetan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.

29. artikulua. Merkataritzako lokaletarako baldintza orokorrak.

30. artikulua. Garajerako lokalen baldintza orokorrak.

31. artikulua. Trastelekurako lokalen baldintzak.

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

2.5. KAPITULUA. ESTETIKA ETA APAINDURA MAILAKO BALDINTZAK.

33. artikulua. Fatxadak.

34. artikulua. Estalkiak.

HIRUGARREN TITULUA. URBANIZAZIO ARAUAK.

3.1. KAPITULUA. DISEINU BALDINTZA OROKORRAK.

35. artikulua. Hirigintza Oztopoak kentzea.

36. artikulua. Ingurumen irizpideak.

3.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA XEHETA-SUN EZAUGARRIAK.

Artículo 7.º Definición del Régimen de 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 Cumplimiento de servidumbres Aeronáuticas.

Artículo 17.º Perfiles y Alturas.

Artículo 18.º Patios.

Artículo 19.º Cuerpos salientes o vuelos.

Artículo 20.º Elementos salientes en fachadas.

Artículo 21.º Escaleras y acceso a viviendas.

Artículo 22.º Ascensores.

Artículo 23.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES DE DOMINIO.

Artículo 24.º Condiciones Generales de Dominio.

Artículo 25.º Servidumbres.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE USO.

Artículo 26.º Régimen de Uso.

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

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

Artículo 28.º Condiciones de habitabilidad aplicables en los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.

Artículo 29.º Condiciones generales para los locales destinados a comercio.

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

Artículo 31.º Condiciones de los locales destinados a trastero.

Artículo 32.º Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO.

Artículo 33.º Fachadas.

Artículo 34.º Cubiertas.

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO.

Artículo 35.º Supresión de Barreras Urbanísticas.

Artículo 36.º Criterios Ambientales.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE.

37. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta baldintza teknikoak.

38. artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguruko irizpideak.

LAUGARREN TITULUA. ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILAK.

39. artikulua. Eragin akustikoaren azterketa.

ATARIKO TITULUA

OROTARIKOAK

1. artikulua. *Esparrua.*

Ordenantza hauek «1.3.11. esparrua: Arretzeko Malda» 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 xedatuaren arabera.

3. artikulua. *Indarrean egoteko baldintzak.*

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

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

4. artikulua. *Nahitaezkotasuna.*

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 badu, zehaztapen horiek behin-behinean ordezkatzeko xedapenen arabera.

5. artikulua. *Kontzeptuen terminologia.*

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak Lurzoruari buruzko Legean eta bertako Garapenerako Arauegietan 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 jarraibideen azterketa.

D dokumentua: Ekonomia-finantza bideragarritasun azterketa.

E dokumentua: Informazio eta proposamen planoak.

F dokumentua: Iraunkortasun ekonomikoaren txostena.

G dokumentua: eragin akustikoaren azterketa.

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 arau-emakia duten eta hiri-

Artículo 37.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Artículo 38.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.

Artículo 39.º Estudio de impacto acústico.

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1.º *Ámbito.*

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana: «Ámbito 1.3.11. Arretzeko Malda».

Artículo 2.º *Entrada en vigor.*

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

Artículo 3.º *Condiciones de vigencia.*

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

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

Artículo 4.º *Obligatoriedad.*

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

Artículo 5.º *Terminología de conceptos.*

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

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

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

Documento A: Memoria.

Documento B: Normas urbanísticas.

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

Documento D: Estudio de viabilidad económico-financiero.

Documento E: Planos de información y propuesta.

Documento F: Informe de sostenibilidad económica.

Documento G: Estudio de impacto acústico.

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 Propuesta (Documento E) son los documentos con fun-

gintza jarduera bereziki arautzen duten dokumentuak eta, beraz, dokumentu horietan zehazturikoetara mugatuko da hirigintza jarduera.

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

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

LEHEN TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO ETA KATEGORIZAZIO ERREGIMENA

7. artikulua. Kalifikazio eta Kategorizazio Erregimenaren definizioa.

Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen bidez ordenatuko den esparrua, Titulu honetan zehazten den kalifikazio xehearren erregimenaren 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 Orokorrak zehaztutako sistemazioarekin:

– Bizitegi erabilerako lursailak.

RP. Bizitegi kolektiboa lursailean.

– Espazio libreak.

LL. Oinezkoentzako espazio libreak.

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

– Bizitegi lursaila.

RP. Bizitegi kolektiboa lursailean.

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 erabiltzeko espazio libreak. Salbuespen gisa, ibilgailuak igaro daitezke garajeetara joateko.

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

1.2. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMENA

10. artikulua. Hirigintza jarduerarako erregimena.

Kudeaketari dagokionean, Zuzkidura Jarduera da esparrua, eta zuzkidura kargak altxatu beharko dira hartatik.

ción 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:

– Parcelas de uso residencial.

RP. Residencial Colectiva en Parcela.

– Espacios libres.

LL. Espacios Libres Peatonales.

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

– Parcela residencial.

RP. Residencial Colectiva en Parcela.

Dominio: Privado

Uso urbanístico: Viviendas y usos autorizados.

Edificación: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

– Espacios libres.

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

Esparruan bertan ezin direnez zuzkidura guztiak bete eta gauzatu (ezin dira «bestelako zuzkidurak» bete, sestra gaineko eraikigarritasuna handitzearen %20ri dagozkionak, 250,73 m²-ko eskasia baitago). Horrenbestez, Irungo Udalaren alde beharreko konpentsazio ekonomikoa egitea aurreikusten da.

Urbanizazio obra osagarrien proiektua idatziko da, eta baita Lursail zatiketarako proiektua ere, %15aren zesoaren kuantifikazioa jasoko duena

BIGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

2.1. KAPITULUA. ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

11. artikulua. Orotarikoak.

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

12. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua.

1. Sestra gaineko aprobetxamendua.

Bizitegi lursailen irabazizko erabilerarako baimentzen den sestra gaineko gehieneko aprobetxamendua 2.700 m²-koa da etxebizitza berrietan, eta etxebizitza erabilerarako eta harekin bateragarriak direnetarako erabiliko da.

Bizitegien hirigintza eraikigarritasunaren hazkundera 2.214,84 m²-s-koa denez, 885,93 m²-s-koa da sorturiko babes publikoko etxebizitzetarako sabai azalera, eta horietatik, gutxienez %50 (442,97 m²) BOErako izango dira eta gainerakoa (442,97 m²) PTERako.

2. Sestrapeko aprobetxamendua.

Sestrapean 2.700 m² dira gehieneko eraikuntza aprobetxamendua. Bi soto solairu eraiki ahal izango dira Beheko Solairuaren kotatik behera (Elizatxo hiribidean beheko solairuaren kota + 38,40; Auzolan kalean beheko solairuaren kota + 35,40).

Sestrapeko aprobetxamendua ibilgailuen aparkalekurako eta etxebizitzaren erabilera osagarrietarako izango da, eta gutxienezko estandarra beteko da, hauxe da, 0,35 plaza/bizitegi erabilerarako 25 m²-ko. Eraikuntza proiektuan 0,35*(2.700/25) gutxienezkoa beteko da, hauxe da, 38 plaza.

13. artikulua. Lursail zatiketa.

Bizitegi lursail bat, eta espazio publikoetarako beste bat definitu dira. Proiektu honen planoetan islatzen dira haien mugak.

SORTURIKO LURSAILAK

Lursaila	Azalera
1	1.301,48 m ²
A + B	548,46 m ²

Hala eta guztiz ere, Lursail Zatiketarako Proiektuak aipaturiko lursail hori zatitu edo azpizatitu ahal izango du bi lursail osatuz, beharrezkotzat hartzen diren azpilursailekin edo azpikomunitateekin, eta egokituz hartzen duen higiezin gunea sortu ahal izango du jabeen eskubideak hobeto izendatu edo esleitu ahal izateko, eta gutzia hobeto garatu ahal izateko.

Bi lursail sortzea erabakitzen bada, beharrezkotzat hartzen diren azpilursailekin edo azpikomunitateekin, plan berezi hone-

Como quiera que no se puede materializar en el propio ámbito el cumplimiento de la totalidad de las dotaciones (no es posible cumplimentar «otras dotaciones» equivalentes al 20% del incremento de edificabilidad sobre rasante, con un déficit de 250,73 m²), se prevé la pertinente compensación económica a favor del Ayuntamiento de Irun.

Se formulará un Proyecto de Obras complementarias de urbanización, y un Proyecto de Reparcelación que recogerá la cuantificación del 15% de cesión.

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 es de 2.700 m² en vivienda nueva, que se destinan al uso de vivienda y compatibles con el mismo.

Dado que el incremento de edificabilidad urbanística residencial es de 2.214,84 m²t, la superficie de techo destinada a vivienda de protección pública resultante es de 885,93 m²t de los cuales, un mínimo del 50% (442,97 m²) se destinarán a VPO y el resto (442,97 m²) a VPT.

2. Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 2.700 m². Se permite la construcción de dos plantas de sótano por debajo de las cotas de Planta Baja (cota de P.B. en Avda. Elizatxo + 38,40; cota de P.B. en C/ Auzolan + 35,40).

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos y usos auxiliares de la vivienda cumpliéndose la obligación de un estándar mínimo de 0,35 plazas/25 m² residenciales. Se dará cumplimiento en el proyecto edificatorio a un mínimo de 0,35*(2.700/25), es decir, 38 plazas.

Artículo 13.º Parcelación

Se definen una parcela residencial, y otra constituida por los espacios públicos. La delimitación de ambas se refleja en los planos del presente proyecto:

PARCELAS RESULTANTES

Parcela	Superficie
1	1.301,48 m ²
A + B	548,46 m ²

No obstante ello, el Proyecto de Reparcelación podrá dividir o subdividir la citada parcela creando dos parcelas resultantes, con las subparcelas o subcomunidades que se entienda necesario, podrá crear el complejo inmobiliario que resulte más adecuado, al objeto de posibilitar una mejor asignación o adjudicación de los derechos de los propietarios, y el desarrollo de todo ello.

Si se optase por la creación de dos parcelas resultantes, con las subparcelas o subcomunidades que resulten precisas,

tan definituriko sorturiko lursailaren lerrokadurak, altuera eta bolumetria errespetatu beharko dituzte lursail horiek, eta baita estetika eta arkitektura mailako baldintzak ere, eta gainera izaera unitarioa izan beharko dute.

Hala badagokio, zatiketa egin ondoren, Auzolan kaleko erai-kineko egungo garajeko sotoaren perimetro osoa hartu beharko du sorturiko 1. lursailak, gehi komunikazio gunea, eta sorturiko 2. lursailak, berriz, gainerakoa.

Hala badagokio zatiketa hori egin ondoren, lursail zatiketarako proiektua izango da aintzat hartu beharreko zortasunak edo baldintzak finkatuko dituen jabetza horizontalaren erregimenari, komunikazio gune komunari, garajeetarako sarbideari eta abarri dagokienean.

14. artikulua. Lerrokadurak.

Antolamenduaren planoetan zehaztu dira bizitegi lursailaren lerrokadurak.

15. artikulua. Sestrak.

Plan honek jasotzen dituen planoetan 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 erabilera 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. 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. Horren harira:

– 297/2013 Errege Dekretuaren bidez aldatutako Aireko Zortasunei 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 jarduera mugatuko zortasunaren eraginpean geratzen da, eta ondorioz, Aireko Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AES) debekatu, mugatu edo baldintzatu egin ditzake haren baitan kokatzen diren jarduerak, hauek aireko operazioentzako arriskutsuak edo irrati-instalazioen funtzionamendu egokirako eragozpen baldin badira.

– Aukera hori, era berean, aipatutako jarduera horiek ezartzeko edo jarduera horiek garatzeko bideratzen diren lurzoruen erabilerrara 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 islatzaileak 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

dichas parcelas deberán respetar las alineaciones, altura y volumetría de la parcela resultante definida en el presente plan especial, así como las condiciones estéticas y arquitectónicas que, además, deberán tener carácter unitario.

Realizada en su caso la división, la parcela resultante 1 debería incluir la totalidad del perímetro del sótano del garaje actual del edificio de la calle Auzolan, más el núcleo de comunicación, y la parcela resultante 2, el resto.

Realizada en su caso esa división, será el proyecto de reparación el que establezca las servidumbres o condiciones necesarias que deben incluirse en cuanto al régimen de propiedad horizontal, en relación al núcleo de comunicación común, el acceso a garajes, etc.

Artículo 14.º Alineaciones.

En los planos de Ordenación se definen las alineaciones en la parcela residencial.

Artículo 15.º Rasantes.

Las rasantes de urbanización se ajustarán a lo establecido en los planos 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 parcelas 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 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 (AES) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas.

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

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

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

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

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

e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de

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 49 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 lurlean egindako aldaketek edo jarritako objektu finkoek, zutoinak, antenak, aerosorgailuak, haien palak barne, kartelak, energia elektrikoa garraiatzeko lineak, telekomunikazio azpiegiturak eta abar, eta ezta ibilgai-luentzako baimendutako galibo gorenak ere.

Zehatz esateko, OR.10 Planoan islatu dira zehaztapan hauek.

— 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 eskubide-arekiko legezko mugak direla Aireko Zortasunak, ondorio horietarako hartu daitekeen erabakiak ez du kalte-ordaina jasotzeko inolako eskubiderik sortuko.

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

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

— Debekatuta dago Aireko Nabigaziorako irrati-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) aldezturitik 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 irrati-instalazioen funtzionamendu egokia nahasi dezaketen erradiazio elektromagnetikoak sorraraz ditzakeen irrati-igorleak edo bestelako gailuak paratu ahal izateko.

— Aireko Legezko Zortasun Eremuen esparruan edozein eraikuntza egin ahal izateko, eta hura eraikitzeke behar diren bitartekoak (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) jarri ahal izateko, aldezturitik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziak (AESA), Aireko Zortasunen inguruko Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, OR.10 Planoan, Plan honen dokumentazio grafikoren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamendua, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honeta-

objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

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

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

— Para la totalidad del ámbito se establece la cota 49 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 OR.10.

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

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

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

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

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

— La ejecución de cualquier construcción 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.

Por otra parte, en el Plano OR.10 que forma parte de la documentación gráfica de este Plan se refleja la ordenación de este ámbito, superpuesto a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas definidas para el

rako zehaztutako eraikuntzaren gehieneko altuera ere eta, behin antolamendua garatu ondoren aurreikusitako lurraren sestra kotak ere, hala behar badu.

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

17. artikulua. *Profilak eta altuerak.*

Honako eraikuntza profil hau aurreikusi da: Beheko solairua eta goiko bi solairu Elizatxo hiribidera ematen duen aurrealdean, eta erdisotoa, beheko solairua eta goiko hiru solairu Auzolan kalera ematen duen aurrealdean.

Etxebizitza solairuek 2,50 metroko gutxieneko altuera libre izango dute. Profil arau-emaileen ondorioetarako, 3,00 metroko altuera hartu da kontuan zorutik zorura, aireko zortasunaren +49 kotara iritsi gabe.

Eraikineko elementu finkoek ez dute +48,50 kota gaindituko, baina beste elementu batzuk +49.00 kotara iritsi ahal izango dira, esate baterako, tximiniak, instalazioak, Eraikineko elementu bakar batek ere ez du gaindituko +49,00 kota.

18. artikulua. *Patioak.*

Aireztapenerako barne patioak onartuko dira, Plan Nagusian haiek ezartzeko definitutako baldintza orokorrak kontuan harturik.

19. artikulua. *Gorputz irtenak edo hegalkak.*

Gehieneko lerrokaduretatik aurrera gorputz irtenak onartuko dira. Gorputz irtenak itxiak (miradoreak, galeriak eta antzekoak) edo irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izango dira.

Hegala gehienez 1,80 metrokoa izango da, gehieneko lerrokaduretatik aurrera.

Aipaturiko hegal horiek baino gehienez 30 cm irten ahal izango dira teiltategalak edo erlaitzak.

20. artikulua. *Elementu irtenak fatxadetan.*

Fatxadari behe oinean atxikiriko zokaloak, pilastrak eta gainerako eraikuntza elementuak edo apaingarriak ez dira fatxada-lerrotik 0,15 m harantzago irtengo, olanak eta markesinak izan ezik.

Beheko solairuko lokaletako olana eta markesinak fatxada-lerrotik irten ahal izango dira, metro 1,00 gehienez, zabaldu gabe daudenean.

Zabaldurik ere, 3 metroko altuera libre edukiko dute gutxienez markesinek eta olanek espaloien edo gainean dauden espazioaren gaineko leku guztietan.

Altuera txikiagoan eta fatxada-lerrotik 0,20 m gehienez irtenik egokitu ahal izango dira, eta ez besterik, olanak eseki eta zabaltzeko behar diren euskarriak eta gainerako elementuak.

Goiko solairuetako erlaitzak, pilastrak, inpostak eta gainerako eraikuntza eta apaindura mailako elementuak 0,30 metro irten ahal izango dira fatxada-lerrotik.

21. 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.

Debekaturik daude eskailera kolektibo konpentsatuak.

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

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

mismo, así como la cota de altura máxima de la edificación establecida para este ámbito y en su caso, las cotas de rasante del terreno previstas una vez desarrollada su ordenación.

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

Artículo 17.º *Perfiles y alturas.*

Se establece un perfil edificatorio de Planta Baja y 2 Plantas Altas en el frente a Elizatxo Hiribidea, y semisótano, planta Baja y tres alturas en el frente a Auzolan Kalea.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. 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.

Los elementos fijos de la edificación no sobrepasarán la cota +48,50, pudiendo alcanzar la cota +49.00 otros elementos como chimeneas, instalaciones, La cota +49,00 no será sobrepasada por ningún elemento de la edificación.

Artículo 18.º *Patios.*

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

Artículo 19.º *Cuerpos salientes o vuelos.*

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

El vuelo máximo será de 1,80 m a partir de las alineaciones máximas.

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

Artículo 20.º *Elementos salientes en fachadas.*

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Etxebizitzetan barneko eskailera pribatuek 0,80 metroko zabalera izango dute gutxienez.

Azken solairuetako terrazetan eskailerak jarri ahal izango dira etxebizitzatik goiko estalki-laura joan ahal izateko.

22. artikulua. Igogailuak.

Dagokien araudi berezia beteko da igogailuen instalaziorako.

23. artikulua. Aprobetxamendua kontatzeko irizpideak.

1. Izaera orokorrez, honako espazio hauek hartuko dira kontuan eraikuntza aprobetxamenduaren barnean:

– 1,80 metrotik gorako altuera libre dute espazio itxiak eta irekiak –horietan altuera hori gainditzen duen zatia hartuko da kontuan–.

– Eraikineko elementu trinkoak.

– $\emptyset < 1.50$ metroko 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 m²-ko azalera gainditzen duten balkoiak, terrazak eta eguterak (5 m²-ko azalera gainditzen duten azaleraren %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 aprobetxamenduaren barnean kontuan hartuko honako espazio eta elementu hauek:

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

– $\emptyset > 1.50$ metroko patioak eta instalazio hodiak.

– Erabilera publikoko portxeak.

– Eraikinaren sabaia eratzen duten terrazak eta eguterak, baita sotoen gaineko terrazak ere, estalita ez badaude.

2.2. KAPITULUA. JABARI BALDINTZAK

24. artikulua. Jabari Baldintza Orokorrak.

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

25. artikulua. Zortasunak.

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

Era berean, eta OR.02 lurzoruaen jabaria eta erabilerak planoan islatzen den bezala, sorturiko lursail eraikigarriak argi eta bide zortasunak izango ditu, aldameneko 1.3.12 esparruko garajeetara joateko.

Lursail zatiketarako proiektuak definituko eta eratuko ditu zortasun horiek, beharreko zehaztapenarekin eta hedadura-rekin.

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

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

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

Artículo 22.º Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 23.º Criterios de cómputo del aprovechamiento

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

– 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 $\emptyset < 1,50$ 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 m² de superficie (Se computará el 50% de la superficie que exceda de los 5 m², siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).

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

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

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

– Los patios y conductos de instalaciones de $\emptyset > 1.50$ m.

– Los porches de uso público.

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

CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 24.º Condiciones Generales de Dominio.

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 25.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 salida de las mismas, destinadas a garajes.

Asimismo, y tal y como se refleja en el Plano OR.02 dominio y usos del suelo, la parcela resultante edificable quedará gravada con una servidumbre de luces, y de paso, de acceso a los garajes del ámbito colindante 1.3.12.

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

1.3.11 esparruko garajeetarako aurreikusitako sarbideak egitean ez da, inolaz ere, eraginik izango esparru horren Ekialdean dauden espazio publikoetan.

2.3. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK

26. artikulua. Erabilera erregimena.

• RP.

– Erabilera nagusia: Etxebizitza.

– Baimendutako erabilerak:

* Bizitegi komunitarioa.

* Industria. 1. eta 2. kategoriakoak.

* Hirugarren sektorekoak. 2. eta 3. kategoriakoak. Merkataritza, Bulegoak, Garajeak, Irakaskuntza, Kirol, Institutuzio, Osasun eta Laguntza erabilerak, Hotela, Soziokulturala, Aisiarako erabilerak.

* Ekipamendu komunitarioa.

* Zerbitzu azpiegiturak. Hornidura elektrikorako azpiegiturak; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasun eta aurrezte instalazioak

Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

– Debekatutako erabilerak:

* Industria. (Baimendu ez diren kategorietakoak).

* Hirugarren sektorekoak.

* Gasolindegia.

* Errepideko garraioa.

* Landa erabilerak.

* Ekipamendu komunitarioa. (Bizitegi erabilerekin batearazinak diren modalitateetan).

* Zerbitzu azpiegiturak. Etxebizitzei eragozpenak eragin edo segurtasuna arriskuan jar dezaketan modalitateetan. Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

Plan Nagusira jotzen da erabilerak ezartzeko baldintzetarako.

• LL:

– Erabilera nagusia: Espazio libreak.

– Baimendutako erabilerak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak. 1. kategoriakoak. Merkataritza, Garajeak, Kirola eta Soziokulturalak.

* Ekipamendu komunitarioa. Kirola, Zerbitzu Publikoak, Aisiarako erabilerak eta erabilera Soziokulturalak.

* Zerbitzu azpiegiturak.

– Debekatutako erabilerak:

* Etxebizitza.

* Industria.

* Hirugarren sektorekoak. (Berariaz baimentzen ez direnak).

Plan Nagusira jotzen da erabilerak ezartzeko baldintzetarako.

2.4. KAPITULUA. ERAIKINEN HIGIENE, OSASUN ETA SEGURTASUN BALDINTZAK

27. artikulua. Etxebizitza erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak.

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

Los accesos previstos para los garajes del ámbito 1.3.11 se efectuarán en todos los casos sin afectar a los espacios públicos del lado Este de dicho ámbito.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE USO

Artículo 26.º Régimen de Uso.

• RP:

– Uso característico: vivienda.

– Uso 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

* Infraestructuras de Servicios. Infraestructuras de suministro eléctrico; instalación de creación de energías renovables, así como de eficiencia y ahorro energético.

Infraestructuras de telefonía, telecomunicaciones 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.

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

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

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

A. 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 banaketa-gatik, sukaldea gainerakotik bereiz daitekeela ziurtatzen bada. Logela bakarreko etxebizitzetan bakarrik onartuko da esparru bereiztezin bakarra izatea.

B. Banaketa planoetan berariaz aipatuta, biltegi gisa erabiltzeko espazio bat edo batzuk ziurtatuko dira honako gutxieneko balio hauekin:

- Logela bateko etxebizitza: 2 modulu.
- 2 logelako etxebizitza: 3 modulu.
- 3 logelako etxebizitza: 4 modulu.

0,63 m³-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 1 gehituko da beste gela bakoitzeko. Gauzak gordezko espazio horiek atarian, pasaguneetan edo egonguneetan egongo dira, eta banatu egin ahal izango dira modulu 1eko gutxieneko zatiezina errespetatzen bada.

C. Sukaldeen banaketari dagokionean BOEen araudian jasotako zehaztapenez gainera, 1:20 banaketa planoetan berariaz aipatuta, honako alderdi hauek bermatuko dira:

– Gauzak gordetzeko 0,25 m³-ko (0,6 x 0,6 x 0,7 m) bolumen zatiezina, 1,40 m-ko altueratik beherako edozein erretzetatik neurtuta gutxienez 0,35 m izango dituela.

– Honako baldintza hauek betetzen dituzten lanerako azalera finkoak:

– Gutxieneko azalaren guztizkoa: 0,72 m² (1,20 m-ko zabalaren eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).

– Gutxieneko azalera jarraitua: 0,36 m² (0,60 m-ko zabalaren eta 0,60 m-ko hondoaren baliokidea).

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

– Lanerako planoaren gaineko gutxieneko altuera librea: 0,50 m.

D. Nolanahi ere, honako hau izango da etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria:

Gutxieneko azalera: 40.00 m²s.

E. Fatxadetan ez da arropa esekitokirik jarriko. Halakorik jarri beharrik ez dago etxebizitza bakoitzeko lehorgailu bat edo garbigailu-lehorgailu bat bermatzen bada.

Hala ere, erregimen babestuko etxebizitzek (BOE eta ET) bai izango dituzte esekitokiak, indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako Ordenantzen arabera.

28. artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazioetan eta elementuetan aplika daitezkeen bizigarritasun baldintzak.

1. Atariak:

– Etxebizitza eraikinetako atarien, eskaileren eta erabilera komuneko eremuen diseinua, Euskal Autonomi Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako Ordenantzek, «Eraikinari eskatu beharreko baldintzak» atalean (edo antzeko tituluan) eta Irisgarritasun Legean xedaturikoaren arabera definituko da.

– Kanporanzko ikusgaitasuna bermatzeko moduan diseinatuko da ataria, eta paramentu gardenez hornituko da.

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

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

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

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 m³ (correspondientes a un armario de 0,5 m de frente, 2,10 m de altura y 0,6 m de fondo). El fondo será como mínimo de 0,35 m y como máximo 0,65 m.

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

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

– Un volumen de almacenamiento indivisible de 0,25 m³ (equivalentes a 0,6 x 0,6 x 0,7 m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.

– Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes condiciones:

– Superficie total mínima: 0,72 m² (equivalente a un frente de 1,20 m y un fondo de 0,60 m)

– Superficie mínima continua: 0,36 m² (equivalente a un frente 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 m²t.

E. No se disponen tendedores en fachada. Se permite su eliminación garantizando la disposición de una secadora o lavadora secadora por vivienda.

No obstante, las viviendas en régimen protegido (VPO y VT) sí dispondrán de tendedores, conforme a las vigentes Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 28.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 paramentos transparentes.

– Atariko sarreratik ikusteko moduan egokituko dira eskailearen eta igogailuaren abiapuntuak, saihestu egingo dira eraiki-nean sartzeko atearen eta elementu horien arteko bihurguneak oro.

– Lokalera sartzen diren edo bertan dauden pertsonak bereizteko moduko argi instalazioa izango dute atariek, lokala espazio segurua izatea bila baita.

– Gutxienez 2,50 metro zabal izango da.

– Igogailuari itxaroteko espazioa, atariari atxikia, edo hartan bertan, 1,30 x 1,30 m²-koa izango da gutxienez.

2. Etxebizitzako eskailera komunak:

– Eskailera espazioaren zabalera 2,20 metrokoa izango da gutxienez, eta eskailera tarteena, berriz, metro 1,00-ekoa, mugatzen dituzten elementuen artean neurtua –eskailera-zuloko 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 gorakoa izango.

– Eskailera tarte bakoitzean 16 eskailera-maila izango dira gehienez.

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

– 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, beti ere, pertsona bat andetan ateratzeko.

– Eskailerek airea eta argia zuzenean jasoko dituzte fatxadaren batetik edo patio batetik, solairu bakoitzean leiho batetik gutxienez; m² 1,00 baino handiagoa izango da haren azalera. Era berean, argiztapen zenitala onartuko da indarrean dagoen EAO 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 patrioren baten bidez eskailera hori abiatzen den lehenbiziko solairuan.

3. Igogailuak:

– Derrigorrez igogailua jarriko da etxebizitza erabilerarako solairuren bat, kanpoaldetik sartzeko sestraren mailatik gora, atariko ardatzean neurtua hura, 10,75 metrotik gora dagoen eraikin guztietan.

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

– Dauten eraikinetan igogailuak jarri ahal izango dira eskailera-zuloetan edo patioetan, baldin eta haietan sorturiko espazio libreak, elementu horietarako aurreko epigrafean eskatutako neurriak betetzen eta ezaugarriak biltzen badituzte.

– 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 m², como mínimo.

2. Escaleras comunes de la vivienda:

– La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2,20 m y el de los tramos, medido entre los elementos que los limiten -pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor- será de 1,00 m.

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

– El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera 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.

– 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 del 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 m². 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.

– En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos en el epígrafe anterior.

29. artikulua. Merkataritzako lokaletarako baldintza orokorrak

1. Beheko solairuko lokal guztiek izango dute sarbide zuzena eraikinaren kanpoaldetik, eta ez da atariaren bidez izango.

2. Era honetako erabilerarako lokal bakoitzak komuna izango du (komuna eta konketa gutxienez), eta etxebizitzetako komunetarako eskatutakoaren antzekoa izango da horien argiztatze eta aireztatze sistema.

3. Artikulu honetan jasotakoaren arabera pertsonak luza-roan egoteko lokalen zatiek argiztapen eta aireztapen naturalak izango dituzte, artifizialak lagunduta, horrelakorik behar izanez gero. Azken horretarako instalazioaren proiektu xehea aurkeztu beharko da, alor horretan eskumena duen fakultatibo batek sinatua, eta beti ere Udalak onartu beharko du.

Argiztapen naturalak ireki daitezkeen baoak izango ditu gutxienez guztizko azaleraren herenean, eta inoiz ez zerbitzu ematen dioten lokal zatiaren neurriaren 1/8 baino txikiagoa.

Soilik trasteleku eta biltegiarako erabiltzen diren lokalek eta aretoek eduki ahal izango dituzte argiztapen eta aireztapen artifizialak bakarrik.

30. artikulua. Garajetarako lokaletarako 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 Irisgarritasunari 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 m² izango dira ibilgailu bakoitzeko, hartan sarturik espaloi, maniobrarako korridore eta abarri dagokiena, baina ez osasun zerbitzuei, horrelakorik baldin badago, edo beste erabilera batzuei (biltegi txikiak, komunak, igogailuetara iristeko esparrua eta beste) dagokiena.

– Plazek 4,50 x 2,50 m²-ko neurria izango dute gutxienez, horien %25ean neurriak 4,00 x 2,00 m² 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 m²(s)-tik gorako azalera dutenetan, sarbideak 5,00 metrotik gorako zabalerara izango du, edo bestela bi sarbide bereizi, bata sartzeko eta bestea irteteko, lehen aipaturiko gutxieneko zabalerarekin.

– Arrapala zuzenen malda ez da %18tik gorakoa izango eta bira-arrapalen malda ez da %16tik gorakoa izango. Horien zabalerara 3,00 metro izango da gutxienez, bihurtuneetan beharreko gainzabalerarekin, eta haien kurbatura erradioa, ardatzean neurtua, 6,00 metrokoa izango da gutxienez. Garajeetan

Artículo 29.º Condiciones generales para los locales destinados a comercio

1. Todos los locales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, y no será a través del portal.

2. Cada uno de los locales destinados a este tipo de usos dispondrá de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo como mínimo) cuyo sistema de iluminación y ventilación será similar al exigido para los locales higiénicos de las viviendas.

3. La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso. Para esta última exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables, al menos en una tercera parte de la superficie total, no inferior a 1/8 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 30.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 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacencillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).

– Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 m², si bien se admitirá que en un 25% de ellas dichas dimensiones sean 4,00 x 2,00 m².

– 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 m² (t), el acceso deberá tener una anchura 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 sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6,00 m. Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en

barruan ibiltzeko kaleen zabalerak 5,00 metroko gutxieneko sekzio librea izango du gutxienez, elementu puntualek izan ezik (egitura, instalazioak).

– Garaje guztiek izango dute tranpal bat, arauzko sarbidearen zabaleraren berdinekoa, gutxienez 5,00 metroko hondoarekin, arrapala hasi aurretik, azalera horretan erabilera publikokoa sartu gabe (oinezkoentzako espaloiak 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 behearen dauden puntuetan habe azpiko esparruan 2,10 metrokoak.

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

31. artikulua. *Trastelekurako lokalen baldintzak.*

Trastelekuak aurreikusi dira proposaturiko eraikinetan.

Oro har, Euskal Autonomia Erkidegoan Indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinuari buruzko Ordenantzetan, «Trastelekuak eskatu beharreko baldintzak» atalean (edo antzeko tituluan), zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira etxebizitza eraikinetako trasteleku erabilerrako lokalak.

32. artikulua. *Bizikletentzako aparkalekuen eta higitzen laguntzeko ibilgailuak uzteko lokalen zuzkidura.*

A. Bizikletentzako aparkalekua.

Honako hauek dira kontuan hartuko diren gutxieneko neurriak: 1,00 m² 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 m² izango da etxebizitza bakoitzeko, eta 12 m² 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 behar da, eta beste aukera batzuk proposatu higitzen laguntzeko ibilgailuak sartzeko eta gordetzeko.

2.5. KAPITULUA. ESTETIKA ETA APAINDURA MAILAKO BALDINTZAK

33. artikulua. *Fatxadak.*

1. Ez da eskekitokirik aurreikusi. Berariaz onartzen da halakorik ez jartzea etxebizitza bakoitzeko kondentsazioko arropa lehorgailu bat (garbigailua-lehorgailua) jartzen bada.

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

3. Fatxadetan erabili beharreko materialak lehen mailakoak izango dira. Azalerrako estaldurak, hala nola pintura akrili-koak eta antzekoak, eguraldian gorabeheretatik bereziki babestu diren aldeetan, edo eraikuntza xehetasun iraunkorrak nabarmentzeko, baizik ez dira bideratuko.

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 31.º *Condiciones de los locales destinados a trastero*

Se han previsto trasteros en los edificios propuestos.

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

Artículo 32.º *Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.*

A. Aparcamiento para bicicletas.

Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán de 1,00 m² 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 m² por vivienda, con un mínimo de 12 m², 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 33.º *Fachadas.*

1. No se contempla la disposición de tendederos. Se permite expresamente su eliminación, garantizando la instalación de una secadora de ropa (lavadora-secadora) de condensación por vivienda.

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

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

4. Fatxadak eta berauen elementuak era berdinean pintatu behar dira, eraikina osotasunean tratatuz. Debekaturik dago eraikin bateko etxebizitza baten elementuak bestelako modu berezian pintatzea.

5. Sestren arteko aldeak direla-eta, agerian geratuko lirak tekeen erdisoto aldeak fatxadaren gainerako osagarrien araber diseinatuko dira

34. artikulua. Estalkiak.

Eraikineko estalkia bertan ibiltzeko modukoa izango da. Haren gainean, eraikinaren zerbitzurako beharrek instalazioak bakarrik jarriko dira. Terrazetan eskailerak jarri ahal izango dira estalkiaren azpian dauden etxebizitzatik goiko estali-lauetara joan ahal izateko.

HIRUGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ARAUAK

Ez dago Urbanizazio Proiekturik egin beharrik. Eraikuntza Proiektuetan definituko dira urbanizazio obra osagarriei aplikatuko zaizkie Arauak.

3.1. KAPITULUA. DISEINU BALDINTZA OROKORRAK

35. artikulua. Hirigintza Oztopoak kentzea.

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

36. artikulua. Ingurumen irizpideak

Dokumentu hau garatzerakoan, Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian 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. HAPNaren berriuspenetik 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.

3.2. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA XEHETASUN EZAUGARRIAK

Urbanizazio obra osagarrien Proiektuan jasoko dira obrak. Proiektu horiek, beti ere, eraikuntza proiektuaren aurretik

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

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

Artículo 34.º Cubiertas.

La cubierta del edificio será plana transitable. Sobre ella se dispondrán únicamente los elementos de instalaciones necesarios para el servicio del edificio. Se permite la disposición de escaleras sobre las terrazas para el acceso a las cubiertas planas transitables desde las viviendas situadas debajo de dichas cubiertas.

TÍTULO TERCERO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

No será necesaria la realización de Proyecto de Urbanización. Las Normas se aplicarán a las obras de urbanización complementaria, a definir en los Proyectos de las edificaciones.

CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 35.º Supresión de Barreras Urbanísticas.

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

Artículo 36.º Criterios Ambientales.

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

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

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

8.3.2. Medidas para disminuir la afección a recursos naturales.

8.3.3. Medidas para disminuir la afección al recurso suelo.

8.3.4. Medidas para disminuir la afección a recursos 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.

CAPÍTULO 3.2. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Se recogerán las obras en un Proyecto de obras complementarias de urbanización. Su elaboración y aprobación deberá

edo/eta aldi berean, eta udal eraikuntza lizentzia eman aurretik egin eta onartuko dira.

37. 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 obra proiektuek zehaztuko dituzte, hirigintza plangintzan zehaztutako aurreikuspenak garatzeko eta hartan kontu honen inguruan zehaztutako irizpideen arabera, planteaturiko proposamenetatik etorritako urbanizazioaren kotak eta sestrak, beharreko koordinada digitalizatuen bidez.

38. artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguruko irizpideak.

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

Oinezkoentzako bide osoan atsedean hartzeko, hidratatzeko, garbitzeko eta babesteko ekipamenduak egokituko dira. Honela kuantifikatuta (gutxi gorabehera):

– Atsedenerako lekuak: Ha-ko 25 etxebizitzatik gorako dentsitatea duen bizileku eremu batean 100 m-koa izango da (modu linealean neurtuak) edozein puntutatik eserleku batera dagoen tartea.

– Hidratazioa: 500 metrokoa izango da (zuzen neurtuta) hektareako 25 biztanle baino dentsitate handiagoko bizileku eremuko edozein puntutatik edateko urez hornituriko iturri bate-raino egongo den tarte goren.

– Zoru mailan 15 lux-eko argi-maila bermatzeko moduko argiteria instalazioa jarriko da oinezkoentzako ibilbidean zehar.

– Oinezkoentzako pasabideak: Aparkalekuak espaloieren ondoan dituzten kaleetan, zirkulaziorako lehenengo erreieren ertzeraino zabalduko da espaloia, aparkatutako ibilgailuek ez dezaten ikus-eremua mugatu.

– Atsedenerako lekuen eta eserlekuen kokalekuak aztertu eta justifikatuko da, kontuan harturik plazaren orientazioa, urteko garai desberdinetan eguzkiak nola ematen duen, eremuan dagoen trafikoarekiko lotura eta leku estaliren bat dagoen ala ez.

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

LAUGARREN TITULUA

ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILEAK

39. artikulua. Eragin akustikoaren azterketa

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

ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

Artículo 37.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

1. Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán 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, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas

Artículo 38.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.

En todo itinerario peatonal se procurará la existencia dotacional de equipamientos para el descanso, hidratación, y cobijo, cuantificados de la siguiente manera (aproximadamente):

– Zona de descanso: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a un banco será de 100 m (medidos de forma lineal).

– Hidratación: La distancia máxima desde cualquier punto en una zona residencial con una densidad superior a 25 viv/Ha a una fuente de agua potable será de 500 m (medidos de forma lineal).

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

– Pasos de peatones: En las calles con aparcamiento junto a la acera, ésta se ampliará hasta el borde del primer carril de circulación para que los vehículos aparcados no obstaculicen la visión.

– Se estudiará y justificará la ubicación de las áreas de reposo y situación de los bancos según la orientación de la plaza, el soleamiento en distintas épocas del año, su relación frente al tráfico existente en la zona y la presencia o no de alguna zona cubierta.

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 39.º Estudio de impacto acústico.

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