

## TOKI ADMINISTRAZIOA

3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

**IRUNGO UDALA****Hirigintza eta Ingurumen Arloa***Akatsen zuzenketa*

Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 3. zenbakian, 2018ko urtarrilaren 4ko datakoan, 5.2.06 Almirante Arizmendi eremuko Plan Bereziaren behin betiko Aldaketaren onespenera zegoen iragarkia argitaratu zen; argitaratutako iragarkian akatsak zeudela oharturik, argitaratu egiten da berriro ere:

«Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2017ko azaroaren 29an eginiko Osoko Bilkuran:

«1. Alegazioak erabakitzea, 5.2.06 Arizmendi Almirantea eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa jende aurrean jartzeko izapidean egindakoak, erantsita doan eranskinean jasotako terminoetan.

2. Luis M.<sup>a</sup> González Muñoz, Erdiguneko Auzo Elkartearen presidente jaunak aurkeztutako eskaera ez onartzea, akordioaren argudioetan azaldutako arrazoiengatik.

3. Behin betiko onestea 5.2.06 Arizmendi Almirantea eremuko hiri antolamenduaren plan bereziaren aldaketa.

4. Aurreko erabakian aipatzen den Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, argitaratu aurretik Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan gordailutu dadin.

Plana indarrean jartzeko, eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren 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, adieraziz aipatutako hirigintzako erregistro horretan gordailutu dela hirigintza-plan hori.

Dagokion lurralde historikoko egunkari hedatuene(t)an argitaratuko da behin betiko onespenerabakia.

5. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio bideari. Honen aurka, aukeran, berraztertzeko errekurtsioa jar dezakezu, kontentzioso-administratiboa jarri baino lehen, hilabeteko epean, jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera kontatuta, edo bestela, Donostiako Kontentzioso-Administratibo gailetako Epaitegian zuzenean inpugnatu, bi hilabeteko epean, jakinarazpen eta / edo argitalpena egin eta hurrengo egunetik aurrera kontatuta, egoki irizten den beste edozein aurkeztetik at».

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

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

Irun, 2018ko urtarrilaren 11.—Alkatea, eskuordetuta, Hirigintzako teknikaria. (224)

**AYUNTAMIENTO DE IRUN****Área de Urbanismo y Medio Ambiente***Corrección de errores*

En el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 3 de fecha 4 de enero de 2018, se publicó el anuncio relativo a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Especial en el ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, advertido errores en el anuncio publicado, se procede a su nueva publicación:

«El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día veintinueve de noviembre de 2017 acordó:

1.º Resolver las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública de la modificación plan especial de ordenación urbana en el ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi en los términos recogidos en anexo adjunto.

2.º Desestimar la petición presentada por D. Luis M.<sup>a</sup> González Muñoz, Presidente AVV Centro, por los motivos expuestos en el cuerpo del acuerdo.

3.º Aprobar definitivamente la modificación plan especial de ordenación urbana en el ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi.

4.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.

5.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 y/o publicación, 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 11 de enero de 2018.—El alcalde, p.d., la técnica de Urbanismo. (224)

*Ordenantzen testua: Barne Erreformatarako Plan Be  
rezia.*

## ATARIKO TITULUA

### OROTARIKOAK

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

Ordenantza hauek Irungo Hiriko 5.2.06 Arizmendi Almirantea esparruaren barnean bideratuko diren hirigintza eta eraikuntza jardueraren aplikatuko dira eta arautuko dute, halaber, esparru horretako lursail, eraikin eta espazio libre edo lorategi eremu guztien erabilera.

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

Plan hau behin betiko onartu ondoren hasiko da indarrean, argitaratu ondoko egunean, legeak eskatzen dituen baldintzak beteta, eta halaxe jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

Plan honen 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.

#### 3. artikulua. *Plana osatzen duten dokumentuak.*

Honako dokumentu hauek osatzen dute proiektu hau:

A Dokumentua. Memoria.

B Dokumentua. Hirigintza arauak.

C Dokumentua. Etapa plana.

D Dokumentua. Ekonomia-finantza azterketa.

E Dokumentua. Azterketa akustikoa.

F Dokumentua. Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko txostena.

Dokumentazio grafikoa planoak.

I. eranskina dokumentua. Aireko zortasunak.

#### 4. artikulua. *Dokumentuen izaera arau-emailea.*

Proiektuaren eduki arau-emailea aurreko artikuluan jasotako dokumentu guztiek zehazten badute ere, «B. Hirigintza Arauak» dokumentua eta antolamendu planoak dira funtzio arau-emailea duten eta hirigintza jardueraren bereziki arautzen duten dokumentuak, eta beraz, dokumentu horietan zehazturikoetara mugatuko da nahitaez hirigintza jardueraren.

Gainerako dokumentuek azalpen edo/eta justifikazio izaera dute nagusiki. Horrenbestez, haien edukian kontraesanen bat badago, aipaturiko horiek hartuko dira kontuan.

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

## LEHEN TITULUA

### LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 5. artikulua. *Kalifikazio xehearen erregimena.*

1. Proiektu honetan jasotako zonifikazio burubideetatik, 5-0 «Lurzoruaren kalifikazio xehea» planoan grafiatuak zehatz

*Texto Ordenanzas: Plan Especial de Reforma Interior.*

## TÍTULO PRELIMINAR

### GENERALIDADES

#### Artículo 1. *Ámbito.*

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora y edificatoria, así como a la regulación del uso de la parcela, edificio y espacio libre o ajardinado, en el Ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, de la Ciudad de Irún.

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

El presente plan entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente, al día siguiente de su publicación con cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las disposiciones de este Plan, 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.

#### Artículo 3. *Documentos constitutivos del plan.*

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria.

Documento B. Normas Urbanísticas.

Documento C. Plan de Etapas.

Documento D. Estudio económico-financiero.

Documento E. Estudio Acústico.

Documento F. Informe Sostenibilidad Económica.

Documentación Gráfica planos.

Documento anexo I. Servidumbres Aeronáuticas.

#### Artículo 4. *Carácter normativo de los documentos.*

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el artículo anterior, son los documentos «B. Normas Urbanísticas» y los planos de ordenación los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

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

## TÍTULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Artículo 5. *Régimen de calificación pormenorizada.*

1. El Ámbito 5.2.06 «Almirante Arizmendi» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las de-

esateko, etorritako kalifikazio xehearen erregimenaren baitan geratuko da 5.2.06 «Arizmendi Almirantea» esparrua.

2. Testuinguru horretan, honako erabilera xeheko eremu mota hauek bereizi dira Eremuan:

VL = Tokiko hiri bideak.

LL = Oinezkoentzako espazio librea eta bidea aldi beren.

L J = Hiri lorategiak.

RL = Espazio libre pribatua. Lursail hau Hitzarmen Batzordeko gordeko da Birpartzelazio proiektuan egingo den esleipenaren bidez.

RP.c = Bizitegi kolektiboa lursailean (finkatua) erabilerako lursailak.

RP.c = Bizitegi kolektiboa lursailean (berria) erabilerako lursailak.

3. Erabilera xeheko eremu horiei dagokien erabilera eta eraikuntza erregimena 99ko Plan Orokorrean jasotako aplikazio orokorreko ordenantzetan eta Zarata eta Bibrazioen Ordenantzan zehaztutakoa izango da eta Telekomunikazioei buruzko 32/2003 Lege Orokorra eta harekin bat datozen garapen araudiak beteko dira halaber, eta baita haien osagarri eta partikularizazio gisa dokumentu honen «Bigarren» eta «Hirugarren» Tituluetan jasotakoak ere.

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

– V.L.: Tokiko hiri bideak.

Jabaria Publikoa.

Hirigintza Erabilera: Ibilgailuen zirkulazioa.

Eraikuntza: ez dago.

Azalera: 152,20 m<sup>2</sup>.

– L.L.: Bide espazio librea eta oinezkoentzakoa aldi berean.

Jabaria Publikoa.

Hirigintza erabilera: bide espazioa eta oinezkoentzakoa aldi berean.

Eraikuntza: ez dago.

Azalera: 687,15, m<sup>2</sup>.

– L.J.: Hiri Lorategia.

Jabaria Publikoa.

Erabilera: berdea zuhaiztia.

Eraikuntza: Ez dago.

Azalera: 791,40 m<sup>2</sup>.

– R.L.: Espazio libre pribatua.

Jabaria Pribatua Hitzarmen Batzordeari esleitzeko.

Erabilera: Berdea Zuhaiztia.

Eraikuntza Ez dago.

Azalera 77,60 m<sup>2</sup>.

– R.P.n.: Bizitegi kolektiboa lursailean (berria).

Jabaria Pribatua.

Hirigintza Erabilera: Etxebizitzak eta baimendutako erabile-  
rak beheko solairuan.

Eraikuntza: Ordenantza hauetan araututako etxebizitzak.

Lurzoruaren azalera 3.737,27 m<sup>2</sup>.

Azalera eraikigarria 3.748,30 m<sup>2</sup>.

– R.P.c.: Bizitegi kolektiboa lursailean (finkatua).

Jabaria Pribatua.

terminaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano 5-O «Calificación Pormenorizada del suelo».

2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

VL = Viario urbano local.

LL = Espacio Libre Peatonal en coexistencia.

L J = Jardines Urbanos.

RL = Espacio Libre privado. Parcela que se reservará para la Junta de Concertación mediante su adjudicación en el Proyecto de Reparcelación.

RP.c = Parcelas de uso residencial colectiva en parcela (consolidado).

RP.n = Parcelas de uso residencial colectiva en parcela (nuevo).

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el P.G 99, la Ordenanza de Ruidos y Vibraciones, el cumplimiento de la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y Normativa Concordante y de Desarrollo, así como las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos «Segundo» y «Tercero» del presente documento.

*Artículo 6. Condiciones de uso, dominio y edificación de las zonas de calificación pormenorizada.*

– V.L.: Viario urbano local.

Dominio Público.

Uso urbanístico: circulación rodada.

Edificación: excluida.

Superficie: 152,20 m<sup>2</sup>.

– L.L.: Espacio libre viario y peatonal en coexistencia.

Dominio Público.

Uso urbanístico: espacio viario y peatonal en coexistencia.

Edificación: excluida.

Superficie: 687,15, m<sup>2</sup>.

– L.J.: Jardín Urbano.

Dominio Público.

Uso: verde arbolado.

Edificación: Excluida.

Superficie: 791,40 m<sup>2</sup>.

– R.L.: Espacio libre privado.

Dominio Privado para adjudicar a la Junta de Concertación.

Uso: Verde Arbolado.

Edificación Excluida.

Superficie 77,60 m<sup>2</sup>.

– R.P.n.: Residencial colectiva en Parcela (nuevo).

Dominio Privado.

Uso urbanístico: Viviendas y usos autorizados en planta baja.

Edificación: Vivienda regulada en las presentes Ordenanzas.

Superficie suelo 3.737,27 m<sup>2</sup>.

Superficie edificable 3.748,30 m<sup>2</sup>.

– R.P.c.: Residencial colectiva en parcela (consolidado).

Dominio Privado.

Hirigintza erabilera: Etxebizitzak eta baimendutako erabilera beheko solairuan.

Eraikuntza: Ordenantza hauetan araututako etxebizitzak.

Azalera: 4.320,18 m<sup>2</sup>.

Azalera Eraikia: 3.189,70 m<sup>2</sup>.

#### BIGARREN TITULUA

##### PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMENA

*7. artikulua. Hirigintza sailkapena eta kalifikazioa eraikigarritasun baldintza orokorrak.*

Sailkapena hiria.

Banaketa eremua: ARDE 5.2.06.

Kalifikazio Globala: Bizitegia (R).

Azalera: 9.623 m<sup>2</sup>s.

Eraikuntza aprobetxamendua: 6.938 m<sup>2</sup>c.

Esparruaren egiazko neurketaren azalera: 9.765,80 m<sup>2</sup>.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 36 etxebizitza libre.

#### HIRUGARREN TITULUA

##### ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

*8. artikulua. Eraikin finkatuak eta lursail eraikigarri berriak aprobetxamendua.*

8.1. Eraikin finkatuak. Aprobetxamendua eta Araudia.

Etxe finkatuak erabat edo zati batean berritu ahal izango dira, finkatutako hirigintza aprobetxamenduaren sabaia eta etxebizitza bakoitzeko gutxieneko 110 m<sup>2</sup> eraikiko estandarra edo arkitektura esku hartzea egiten den unean aplikatu beharreak errespetatuz; hauxe da, haietako bakoitzean, gehienez, bakoitzean gaur egun eraikia dagoen azalera zati 110 m<sup>2</sup> egin ondoren sortutako etxebizitza kopurua eginez. Irizpide berari jarraituko zaio (azalera eraikiari eta etxebizitzako 110 m<sup>2</sup>-ko estandarri dagokionean) egun finkatuta dauden eraikinetako bat oin berriko beste batekin ordezkatzeko bada. Nolanahi ere, Ordenantza honen aplikazioak babestuko du esku hartze oro.

8.1.A. Definizioa.

Eraikin bakartuak lursail independenteetan, egungoaren antzeko familia anitzeko bizitegia erabilera nagusiarekin. Finkatutako 4 eraikinetan aplikatu ahal izango da, hauxe da, G-6, G-8, G-10 eta G-12.

8.1.B. Aprobetxamendu baldintzak.

Eraikigarritasuna sorturiko lursail garbian. Aprobetxamendu finkatuari dagokiona izango da, aldi berean eraikuntza sabaia izango dena, eta ez da baimendutakoa baino aprobetxamendu handiagorik onartuko.

Eraikitako gehieneko azalerari dagokionean 800 m<sup>2</sup>-koa izango da, sortuko den bolumenaren gainean zenbatuak.

Sestrapeko aprobetxamenduan garaje erabilerarako lurzuaren okupazioak eraikin berriaren proiektio bertikalaren mugak gainditu ahal izango ditu, eta aldamenekoaren mugaraino iritsi ahal izango da sestrapean.

8.1.C. Lursailaren baldintzak.

Gutxieneko lursaila: 700 m<sup>2</sup>.

Gehieneko aurrealdea: 40 m. gutxienez 18 m.

Gehieneko hondoa: 35 m.

8.1.D. Eraikitze baldintzak.

Lerrokadurak Gudari kalera 5 m.

Uso urbanístico: Viviendas y usos autorizados en planta baja.

Edificación: Vivienda regulada en las presentes Ordenanzas.

Superficie: 4.320,18 m<sup>2</sup>.

Superficie edificada: 3.189,70 m<sup>2</sup>.

#### TÍTULO SEGUNDO

##### RÉGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

*Artículo 7. Clasificación y calificación urbanística. Condiciones generales de edificabilidad.*

Clasificación: urbano.

Área de reparto: ARDE 5.2.06.

Calificación Global: RESIDENCIAL (R).

Superficie: 9.623 m<sup>2</sup>s.

Aprovechamiento edificatorio: 6.938 m<sup>2</sup>c.

Superficie Medición real del Ámbito: 9.765,80 m<sup>2</sup>.

N.º máximo de viviendas: 36 viviendas libres.

#### TÍTULO TERCERO

##### ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

*Artículo 8. Edificios consolidados y parcelas edificables nuevas aprovechamiento.*

8.1. Edificios consolidados. Aprovechamiento y Normativa.

Las casas consolidadas se podrán rehabilitar, total o parcialmente, respetando el techo de aprovechamiento urbanístico consolidado y el estándar de 110 m<sup>2</sup> construidos mínimos por vivienda, o los que sean de aplicación en el momento de la intervención arquitectónica; esto es, desarrollando en cada una de ellas, como máximo, el número de viviendas que resulte de dividir la actual superficie construida en cada una entre 110 m<sup>2</sup>. El mismo criterio se seguirá (respecto de la superficie construida y estándar de 110 m<sup>2</sup> vivienda) en el supuesto de sustitución, en su caso, de alguno de los edificios actuales consolidados, por otro de nueva planta, si bien, cualquier intervención estará respaldada por la aplicación de las presentes Ordenanzas.

8.1.A. Definición.

Edificios aislados sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar similar al actual. Será de aplicación en los 4 edificios consolidados y que se refieren a G-6, G-8, G-10 y G-12.

8.1.B. Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad sobre parcela neta resultante, Será la correspondiente al aprovechamiento consolidado, siendo a su vez el techo edificatorio, no admitiéndose un aprovechamiento superior al aprobado.

En cuanto a la superficie máxima construida será de 800 m<sup>2</sup> contabilizados sobre el volumen emergente.

La ocupación de suelo en el aprovechamiento bajo rasante, para uso de garajes, podrá superar los límites de la proyección vertical del nuevo edificio, pudiendo llegar, bajo rasante, hasta el lindero del vecino colindante.

8.1.C. Condiciones de parcela.

Parcela mínima: 700 m<sup>2</sup>.

Frente máximo: 40 m. mínimo 18 m.

Fondo máximo: 35 m.

8.1.D. Condiciones de edificación.

Alineaciones a Calle Gudari 5 m.

Lursailaren gehieneko okupazioa: % 30.

Gutxieneko atzeraemanguneak:

- \* Gudari kalera 5 m.
- \* Alboetara: 4 m.
- \* Hondora: 5 m.

Erabilera osagarrien okupazioa (konputagarriak): 30 m<sup>2</sup>.

Eraikinen arteko tartea: gutxienez 6 m.

Profila.

- \* Gehieneko altuera 10 m.
- \* Solairuak 3 Behekoa + Goiko solairua + Atikoa edo estal-kipea.

Sotoa edo erdisotoa ez da zenbatuko profilaren ondorioetarako, baldin eta sestrapean egiten bada aurrealdean duen Gudari kaleko espaloien kotari dagokionean.

Garaje erabilera onartuko da sotoetan eta erdisotoetan.

Estalki hegalak ere onartuko dira, teilatu hegal modukoak, gehienez 0,90 metroko irtengunearekin fatxadako lerro finetik aurrera.

Estalkiaren maldak, konponbide hori aukeratzen bada, % 45eko malda izango du gehienez eta % 35ekoa gutxienez.

Sotoak eta erdisotoak onartuko dira etxebizitzarekin bateragarriak diren erabileretarako, jada jasotako garaje pribatuez gainera.

#### 8.1.E. Mugakidetasun baldintzak.

Aldamenekoarekiko utzi beharreko tarteari dagokionean, egungo eraikina osorik eraisten bada, gutxieneko 4 metroko errespetatu beharko dira derrigorrez, baita eraitsi beharreko eraikinarekiko tartea 4 metro baino txikiagoa bada ere, eta horrenbestez, ezin izango dira lerrokaduren eskubide historikoak alegatu.

#### 8.1.F. Hegalen baldintzak.

Azalera zenbatzeko ondorioetarako, hegal itxiak % 100ean zenbatuko dira eta hegal irekiak, berriz, % 50ean.

Tarteei dagokionean, hala hegal irekiek nola terrazek eta hegal itxiek tarte bat izango dute aldamenekoarekiko, hala fatxada nagusira nola alboetara, hauxe da, 8-1-D atalean (-gutxieneko atzeraemanguneak) jasotako tartea. Tarte hori gehien irteten den elementutik aurrera zenbatuko da balkoian nahiz miradorean edo terrazan. Araudi honetatik kanpo geldituko dira estalkiko irtenguneak (teilatu hegalak).

- Eraikin finkatuak.

##### 8.1.1. G-6 lursail finkatua.

- Lursail finkatuaren guztizko azalera: 1.007,20 m<sup>2</sup>.
- Finkatutako guztizko aprobetxamendua: 1.022,77 m<sup>2</sup>.
- Baimendutako gehieneko eraikigarritasuna: 1.022,77 m<sup>2</sup>.

##### 8.1.2. G-8 lursail finkatua.

- Lursail finkatuaren guztizko azalera: 1.404,40 m<sup>2</sup>.
- Finkatutako guztizko aprobetxamendua: 721,81 m<sup>2</sup>.
- Baimendutako gehieneko eraikigarritasuna: 721,81 m<sup>2</sup>.

##### 8.1.3. G-10 lursail finkatua.

- Lursail finkatuaren guztizko azalera: 1.015,20 m<sup>2</sup>.
- Finkatutako guztizko aprobetxamendua: 660,10 m<sup>2</sup>.
- Baimendutako gehieneko eraikigarritasuna: 660,10 m<sup>2</sup>.

##### 8.1.4. G-12 lursail finkatua.

- Lursail finkatuaren guztizko azalera: 893,38 m<sup>2</sup>.
- Finkatutako guztizko aprobetxamendua: 785,02 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de la parcela 30 %.

Retranqueos mínimos:

- \* A calle Gudari 5 m.
- \* A laterales: 4 m.
- \* Al fondo: 5 m.

Ocupación uso adicionales (computables): 30 m<sup>2</sup>.

Separación entre edificaciones: min. 6 m.

Perfil.

- \* Altura máxima 10 m.
- \* Plantas 3 Baja + Planta Alta + Ático o bajo cubierta.

El sótano o semisótano no computa, a efectos de perfil, siempre que se desarrolle bajo rasante con relación a la cota de la acera en c/ Gudari a la que de frente.

Se admite el uso de garajes en los sótanos o semisótanos.

También se admiten vuelos de cubierta, tipo alero, con un saliente máximo de 0,90 m. desde la línea fina de fachada.

La pendiente de la cubierta, si se optara por esta solución, tendrá una pendiente máxima del 45 % y una pendiente mínima del 35 %.

Se permiten los sótanos y semisótanos para usos compatibles con los de vivienda, además de los ya anotados de garajes privados.

#### 8.1.E. Condiciones de colindancia.

Las separaciones al colindante, en el hipotético caso de derribar en su totalidad el edificio actual, deberán respetar obligatoriamente a los 4m. mínimos, incluso en el hipotético caso de ser inferior a 4 m. en el edificio a demoler, no pudiendo por tanto, alegar derechos históricos de alineaciones.

#### 8.1.F. Condiciones de los vuelos.

A efectos de cómputo de superficie, los vuelos cerrados, computarán al 100 % y los vuelos abiertos, computarán al 50 %.

Y en relación con las separaciones, tanto los vuelos abiertos, como las terrazas y los vuelos cerrados, deberán separarse de su lindero, tanto a fachada principal, como a laterales, la cuantía estipulada en el apartado 8-1-D retranqueos mínimos, computándose la separación a partir del elemento más saliente, tanto en balcón, como en mirador o en terraza. Se excluyen de esta normativa, los salientes de cubierta (aleros).

- Edificios consolidados.

##### 8.1.1. Parcela G-6 Consolidada.

- Superficie total de parcela consolidada: 1.007,20 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento total consolidado: 1.022,77 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 1.022,77m<sup>2</sup>.

##### 8.1.2. Parcela G-8 consolidada.

- Superficie total de parcela consolidada: 1.404,40m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento total consolidado: 721,81m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 721,81 m<sup>2</sup>.

##### 8.1.3. Parcela G-10 consolidada.

- Superficie total de parcela consolidada: 1.015,20 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento total consolidado: 660,10 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima permitida: 660,10 m<sup>2</sup>.

##### 8.1.4. Parcela G-12 consolidada.

- Superficie total de parcela consolidada: 893,38 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento total consolidado: 785,02 m<sup>2</sup>.

- Baimendutako gehieneko eraikigarritasuna: 785,02 m<sup>2</sup>.
- 8.2. Antolamendu eta eraikuntza berriko lursailak.
  - Eraikin berriak.
  - 8.2.1. AA-15 lursaila (aldatua).
    - Lursailaren guztizko azalera: 562,69 m<sup>2</sup>.
    - Azalera eraikigarria sestrapean (zokaloa): 562,69 m<sup>2</sup>.
    - Gehieneko azalera eraikigarria guztira sestra gainean: 516,50 m<sup>2</sup>.
    - Gehieneko inguratzaile eraikigarria (mugimendu poligonoa): 18,40 x 12,80 m = 235,52 m<sup>2</sup>.
    - Profila Zokaloa + behekoa + goikoa + atikoa.
    - Zokalo solairuaren erabilera: Garajeak eta trastelekuak eta ataria.
    - Beheko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
    - Goiko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
    - Atiko solairuaren erabilera: Estudio 1.
    - Etxebizitza berrien gehieneko kopurua: guztira 5 etxebizitza.
    - Fatxada nagusiaren atzeraemangunea kalera 5 m.
    - Alboko fatxaden atzeraemanguneak: 3,30 m eskuineko albora eta 4,10 m ezkerreko albora (batez beste).
    - Atiko solairuaren atzeraemanguneak 2,00 m alboetara, 2,50 m fatxada nagusira eta atzeraemangunerik gabe atzeko fatxadan.
    - Fatxada nagusiaren luzera: 18,40 m.
    - Eraiki beharreko hirigintza azalera guztira (hegal irekiak barne) 516,50 m<sup>2</sup>.
  - 8.2.2 AA-17 lursaila (aldatua).
    - Lursailaren guztizko azalera: 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Azalera eraikigarria sestrapean (zokaloa): 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Gehieneko azalera eraikigarria guztira sestra gainean: 510,80 m<sup>2</sup>.
    - Gehieneko inguratzaile eraikigarria (mugimendu poligonoa): 18,40 x 12,80 m = 235,52 m<sup>2</sup>.
    - Profila Zokaloa + behekoa + goikoa + atikoa.
    - Zokalo solairuaren erabilera: Garajeak eta trastelekuak eta ataria.
    - Beheko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
    - Goiko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
    - Atiko solairuaren erabilera: Apartamentu 1.
    - Etxebizitza berrien gehieneko kopurua guztira: 5 etxebizitza.
    - Fatxada nagusiaren atzeraemangunea kalera: 5 m.
    - Alboko fatxaden atzeraemanguneak: 3,30 m eskuineko albora eta 3,30 m ezkerreko albora.
    - Atiko solairuaren atzeraemanguneak: 2,00 m alboko fatxadetara, 2,50 m fatxada nagusira eta atzeraemangunerik gabe atzeko fatxadan.
    - Fatxada nagusiaren luzera: 18,40 m.
    - Eraiki beharreko hirigintza azalera guztira (hegal irekiak barne): 510,80 m<sup>2</sup>.
  - 8.2.3. AA-19 lursaila (aldatua).
    - Lursailaren guztizko azalera: 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Azalera eraikigarria sestrapean (zokaloa): 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Gehieneko azalera eraikigarria guztira sestra gainean: 510,80 m<sup>2</sup>.
    - Gehieneko inguratzaile eraikigarria (mugimendu poligonoa): 18,40 x 12,80 m = 235,52 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima permitida: 785,02 m<sup>2</sup>.
- 8.2. Parcelas de nueva ordenación y edificación.
  - Nuevos edificios.
  - 8.2.1. Parcela AA-15 (modificada).
    - Superficie total de parcela: 562,69 m<sup>2</sup>.
    - Superficie edificable bajo rasante (zócalo): 562,69 m<sup>2</sup>.
    - Superficie total máxima edificable sobre rasante: 516,50 m<sup>2</sup>.
    - Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento): (18,40 x 12,80 m) = 235,52 m<sup>2</sup>.
    - Perfil Zócalo + bajo + alta + ático.
    - Uso planta zócalo: Garajes y trasteros y portal.
    - Uso planta baja: 2 viviendas.
    - Uso planta alta: 2 viviendas.
    - Uso planta ático: 1 estudio.
    - Número total máximo de viviendas nuevas: 5 viviendas.
    - Retranqueo de fachada principal a calle: 5 m.
    - Retranqueos de fachadas laterales: 3,30 m lateral derecha y 4,10 m. a lateral izquierda (media).
    - Retranqueos planta ático: 2,00 m. a laterales, 2,50 m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior.
    - Longitud fachada principal: 18,40 m.
    - Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos): 516,50 m<sup>2</sup>.
  - 8.2.2 Parcela AA-17 (modificada).
    - Superficie total de parcela: 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Superficie edificable bajo rasante (zócalo): 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Superficie total máxima edificable sobre rasante: 510,80 m<sup>2</sup>.
    - Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento): 18,40 x 12,80 m = 235,52 m<sup>2</sup>.
    - Perfil Zócalo + bajo + alta + ático.
    - Uso planta zócalo: Garajes y trasteros y portal.
    - Uso planta baja: 2 viviendas.
    - Uso planta alta: 2 viviendas.
    - Uso planta ático: 1 apartamento.
    - Número total máximo de viviendas nuevas: 5 viviendas.
    - Retranqueo de fachada principal a calle: 5 m.
    - Retranqueos de fachadas laterales: 3,30 m. lateral dcha. y 3,30 m. a lateral izda.
    - Retranqueos ático: 2,00 m. a fachadas laterales, 2,50 a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior.
    - Longitud fachada principal: 18,40 m.
    - Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos): 510,80 m<sup>2</sup>.
  - 8.2.3. Parcela AA-19 (modificada).
    - Superficie total de parcela: 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Superficie edificable bajo rasante (zócalo): 547,00 m<sup>2</sup>.
    - Superficie total máxima edificable sobre rasante: 510,80 m<sup>2</sup>.
    - Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento): 18,40 x 12,80 m = 235,52 m<sup>2</sup>.

- Profila Zokaloa + behekoa + goikoa + atikoa.
- Zokalo solairuaren erabilera: Garajeak eta trastelekuak eta ataria.
- Beheko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
- Goiko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
- Atiko solairuaren erabilera: Apartamentu 1.
- Etxebizitza berrien gehieneko kopurua guztira: 5 etxebizitza.
- Fatxada nagusiaren atzeraemangunea kalera: 5 m.
- Alboko fatxaden atzeraemanguneak: 3,30 m eskuineko albora eta 3,30 m ezkerreko albora.
- Atiko solairuaren atzeraemanguneak: 2,00 m alboetara, 2,50 m fatxada nagusira eta atzeraemangunerik gabe atzeko fatxadan.

- Fatxada nagusiaren luzera: 18,40 m.
- Eraiki beharreko hirigintza azalera guztira (hegal irekiak barne) 510,80 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.4. AA-21 lursaila (aldatua).

- Lursailaren guztizko azalera: 547,00 m<sup>2</sup>.
- Azalera eraikigarria sestrapean (zokaloa): 547,00 m<sup>2</sup>.
- Gehieneko azalera eraikigarria guztira sestra gainean: 512,32 m<sup>2</sup>.
- Gehieneko ingurutzaila eraikigarria (mugimendu poligonoa): 18,40 x 12,80 m = 235,52 m<sup>2</sup>.

- Profila Zokaloa + behekoa + goikoa + atikoa.
- Zokalo solairuaren erabilera: Garajeak eta trastelekuak eta ataria.

- Beheko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
- Goiko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
- Atiko solairuaren erabilera: Apartamentu 1.
- Etxebizitza berrien gehieneko kopurua guztira: 5 etxebizitza.
- Fatxada nagusiaren atzeraemangunea kalera: 5 m.
- Alboko fatxaden atzeraemanguneak: 3,30 m eskuineko albora eta 3,30 m ezkerreko albora.

- Atiko solairuaren atzeraemanguneak: 2,00 m alboetara, 2,50 m fatxada nagusira eta atzeraemangunerik gabe atzeko fatxadan.

- Fatxada nagusiaren luzera: 18,40 m.
- Eraiki beharreko hirigintza azalera guztira (hegal irekiak barne): 512,32 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.5. AA-23 lursaila (berria).

- Lursailaren guztizko azalera: 497 m<sup>2</sup>.
- Azalera eraikigarria sestrapean (zokaloa): 497 m<sup>2</sup>.
- Gehieneko azalera eraikigarria guztira sestra gainean: 450,00 m<sup>2</sup>.
- Gehieneko ingurutzaila eraikigarria (mugimendu poligonoa): 15,40 x 12,80 m = 197,12 m<sup>2</sup>.

- Profila Zokaloa + behekoa + goikoa + atikoa.
- Zokalo solairuaren erabilera: Garajeak eta trastelekuak eta ataria.

- Beheko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
- Goiko solairuaren erabilera: 2 etxebizitza.
- Atiko solairuaren erabilera: Duplexa.
- Etxebizitza berrien gehieneko kopurua guztira: 4 etxebizitza.
- Fatxada nagusiaren atzeraemangunea kalera: 5 m.
- Alboko fatxaden atzeraemanguneak: 4,00 m eskuineko albora (aldakorra), gutxienez, eta 3,30 m ezkerreko albora.

- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático.
- Uso planta zócalo: Garajes y trasteros y portal.

- Uso planta baja: 2 viviendas.
- Uso planta alta: 2 viviendas.
- Uso planta ático: 1 apartamento.
- Número total máximo de viviendas nuevas: 5 viviendas.
- Retranqueo de fachada principal a calle: 5 m.
- Retranqueos de fachadas laterales: 3,30 m lateral derecha y 3,30 m. a lateral izquierda.
- Retranqueos planta ático: 2,00 m. a laterales, 2,50 m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior.

- Longitud fachada principal: 18,40 m.
- Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos): 510,80 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.4. Parcela AA-21 (modificada).

- Superficie total de parcela: 547,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie edificable bajo rasante (zócalo): 547,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie total máxima edificable sobre rasante: 512,32 m<sup>2</sup>.
- Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento): 18,40 x 12,80 m = 235,52 m<sup>2</sup>.

- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático.
- Uso planta zócalo: Garajes y trasteros y portal.

- Uso planta baja: 2 viviendas.
- Uso planta alta: 2 viviendas.
- Uso planta ático: 1 apartamento.
- Número total máximo de viviendas nuevas: 5 viviendas.
- Retranqueo de fachada principal a calle: 5m.
- Retranqueo de fachadas laterales: 3,30 m a lateral dcha. y 3,30 m. a lateral izda.
- Retranqueo planta ático: 2,00 m. a laterales y 2,50 m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior.

- Longitud fachada principal: 18,40m.
- Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos): 512,32 m<sup>2</sup>.

#### 8.2.5. Parcela AA-23 (nueva).

- Superficie total de parcela: 497 m<sup>2</sup>.
- Superficie edificable bajo rasante (zócalo): 497 m<sup>2</sup>.
- Superficie total máxima edificable sobre rasante: 450,00 m<sup>2</sup>.
- Envolvente máxima edificable (pol. de movimiento): 15,40 x 12,80 m = 197,12 m<sup>2</sup>.

- Perfil Zócalo + bajo + alta + ático.
- Uso planta zócalo: Garajes y trasteros y portal.

- Uso planta baja: 2 viviendas.
- Uso planta alta: 2 viviendas.
- Uso planta ático: Dúplex.
- Número total máximo de viviendas nuevas: 4 viviendas.
- Retranqueo de fachada principal a calle: 5 m.
- Retranqueos de fachadas laterales: 4,00 m lateral derecha (variable), mínimo, y 3,30 m. a lateral izquierda.

– Atiko solairuaren atzeraemanguneak: 2,00 m alboetara, 2,50 m fatxada nagusira eta atzeraemangunerik gabe atzeko fatxadan.

– Fatxada nagusiaren luzera: 15,40 m.

– Eraiki beharreko hirigintza azalera guztira (hegal irekiak barne): 497,00 m<sup>2</sup>.

8.2.6. MA-5 lursaila (aldatua).

– Lursailaren guztizko azalera: 1.036,58 m<sup>2</sup>.

– Azalera eraikigarria sestraperan (garajeak): 837,25 m<sup>2</sup>.

– Gehieneko azalera eraikigarria guztira sestra gainean: 1.247,88 m<sup>2</sup>.

– Eraikuntzaren gehieneko okupazioa lurzoruan (mugimendu poligonoa): 518,40 m<sup>2</sup>.

– Azalera libre pribatua (lorategia): 518,18 m<sup>2</sup>.

– Profila Sot.-1+Sot.-2+ Behekoa + 2 goiko + atikoa.

Soto solairuen erabilera: Garajeak.

Garajeen azalera: 837,25 + 837,25 = 1.674,50 m.

– Beheko solairuaren erabilera: Etxebizitza edo bateragariak, bulego profesionalak eta abar.

– 1. goiko solairuaren erabilera: Etxebizitzak.

– 2. goiko solairuaren erabilera: Etxebizitzak.

– Atiko solairuaren erabilera: Etxebizitzak.

– Etxebizitza berrien gehieneko kopurua guztira: 12 etxebizitza.

– Azalera eraikia guztira (hegal irekiak barne): 1.247,88 m<sup>2</sup>.

– Fatxada nagusiaren atzeraemangunea A.A. kalera: 3,5 m.

– Alboko fatxaden atzeraemanguneak: 6 m eskuineko albora eta 3 m ezkerreko albora eta 4 m hondora.

– Atiko solairuaren atzeraemanguneak: 2,00 m alboetara, 2,50 m fatxada nagusira eta 2,00 m atzeko fatxadara.

PB honen aldaketa puntualen orube honen aprobetxamendua bi etxetan txertatzea aurreikusten da, MA 5A eta 5B, Hasierako onarpena bitarte izapidetua. Udalak eskatuta, bi etxeak eraikin bakarrean egokitu dira eta huraxe da Erreforma honetan izapidetzen dena, Behin betiko onarpenerako.

Baina aurreikusitako Mugimendu eremuaren neurria ikusita, jabeek nahi izango balute, aprobetxamendua bi etxe bereizitan birplanteatu ahal izango da, hasieran bezala, Mugimendu eremuaren neurriak, 32 x 16,20 izanik, horretarako aukera ematen baitu. 13 metroko aurrealdea izango luketen bi etxe izango lirateke etxeen artean gutxienez 6 metroko tartea utzi ahal izateko, betiere ulertuta BEPBren Erreforma honetan etxe bakar baterako proposaturiko kanpoko mugekiko bereizte kotak errespetatuko direla.

Nolanahi ere, jabeek 2 eraikin independente egiteko aukera hori hautatzen badute, izapidetzea zuzeneko izango da, Udalari hirigintza kontsulta loteslea egin ondoren.

Era berean, jakinarazi nahi dugu, MA-5 lursailan aparkaleku erabilerrako 2 soto solairu eraikitzeke aukera dagoela, hirigintza aprobetxamendu konputagarriarik sortzen ez dutelako eta, aldi baterako bederen, aldameneko Alcazar Hotelaren behar historikoei erantzun diezaietelako.

9. artikulua. Etxebizitza berrien kopurua.

Aldatutako Plan Berezi honetan gehienez 36 etxebizitza berri eraikitzea aurreikusten da, horietatik 20 etxebizitza AA-15, 17, 19 eta 21 lursailetan egongo lirateke, 4 etxebizitza AA-23 lursailen eta beste 12 etxebizitza berri MA-5 lursailen egongo lirateke.

Uneoro errespetatu beharko den gehieneko etxebizitza kopuru hori sei etxe berri independentetan banatua dago, etxebizitza familiarrak, eta sarbide zuzena izango dute Arizmendi Almirantea kaletik.

– Retranqueos planta ático: 2,00 m. a laterales, 2,50 m. a fachada pral. y sin retranqueo en fachada posterior.

– Longitud fachada principal: 15,40 m.

– Sup. urbanística total a constr. (incl. vuelos abiertos): 497,00 m<sup>2</sup>.

8.2.6. Parcela MA-5 (modificada).

– Superficie total de parcela: 1.036,58 m<sup>2</sup>.

– Superficie edificable bajo rasante (garajes): 837,25 m<sup>2</sup>.

– Superficie total máxima edificable sobre rasante: 1.247,88 m<sup>2</sup>.

– Ocupación máx. suelo edificación (pol. de movimiento): 518,40 m<sup>2</sup>.

– Superficie libre privada (jardín): 518,18 m<sup>2</sup>.

– Perfil Sot.-1+Sot.-2+ Bajo + 2 altas + ático.

Uso plantas sótano: Garajes.

Superficie garajes: 837,25 + 837,25 = 1.674,50 m.

– Uso planta baja: Viviendas o compatibles, despachos Profesionales, etc.

– Uso planta alta: 1.ª Viviendas.

– Uso planta alta: 2.ª Viviendas.

– Uso planta ático: Viviendas.

– Número total máximo de viviendas nuevas: 12 viviendas.

– Sup. total constr. (incl. vuelos abiertos): 1.247,88 m<sup>2</sup>.

– Retranqueo de fachada principal a calle A.A.: 3,5 m.

– Retranqueos de fachadas laterales: 6 m. a lateral derecha, y 3 m a lateral izquierda y 4 m a fondo.

– Retranqueos planta ático: 2,00 m. a laterales, 2,50 m. a fachada pral. y 2,00 m. a fachada posterior.

En la Modificación Puntual de este PE, se contemplaba el encaje del aprovechamiento de este solar, en dos casas MA 5A y 5B, tramitada hasta su Aprobación inicial. Por indicación municipal, se han maclado ambas casas en un único edificio que es el que se tramita en esta Reforma, para su Aprobación definitiva.

Pero dada la dimensión prevista del Area de movimiento, si la propiedad deseara, podrá replantearse el aprovechamiento en dos casas independientes, como inicialmente, dado que el dimensionado del Area de movimiento, de 32 x 16,20 lo permite. Serían dos casas de 13 m de frente para reservar una separación entre casas de 6 m mínimos, bien entendido que se respetarían las cotas de separación a los linderos exteriores, propuestas en esta Reforma de PERI, para una casa única.

En cualquier caso, si la propiedad optara por esta solución de 2 edificios independientes, la tramitación será directa, previa consulta urbanística vinculante al Ayuntamiento.

También queremos significar la posible construcción de 2 plantas de sótano para uso de aparcamiento, en la parcela MA-5 dado que no generan aprovechamiento urbanístico computable y pudieran satisfacer, aunque transitoriamente, las necesidades históricas del colindante Hotel Alcázar.

Artículo 9. Número de viviendas nuevas.

En este PE modificado, se prevén un número máximo de 36 viviendas nuevas a construir, 20 de las cuales se ubican en las parcelas AA-15, 17, 19 y 21, 4 viviendas en la parcela AA-23 y otras 12 viviendas nuevas se ubican en la parcela de MA-5.

Este número máximo de viviendas, que deberá respetarse en todo momento, se distribuye en seis casas nuevas e independientes, de tipo familiar, con acceso directo desde Almirante Arizmendi kalea.



**10. artikulua. Lerrokadurak eta sestrak.**

Plan Berezi honek zehaztutakoak izango dira 6 etxebizitza eraikin berrietarako. 5 metrokoa Arizmendi Almirantea kale aldera Mendebaldeko 5 etxeetan eta 3,5 metrokoa Ekialdeko etxerako. Gainera, 5 etxeen zokaloa 5 metro aurrera eramango da bidearen lerrokaduraraino.

**11. artikulua. Orube bakoitzaren mailak eta bideko maldaren sestrak.**

Mendebaldeko etxeetan, Zokalo solairuko lurzoruan, huraxe izanik garajeen eta atariaren maila, aintzat hartutako lursailaren araberako kota desberdinak jaso dira.

Oinezkoentzako Plaza berrian, Mendibil merkatuaren ondoan, bidearen hasierako kota 16,80 metrokoa da eta amaierako kota, berriz, 13,44 metrokoa.

Kontuan izanik bidearen luzera 126 metrokoa dela, % 2,66 ingurukoa da sorturiko batez besteko malda.

Horrenbestez, honako hauek dira orube bakoitzaren kotak eta mailak:

Arizmendi Almirantea kaleko 15. zk-ko etxea sartzeko kota 16,42 m.

Arizmendi Almirantea kaleko 17. zk-ko etxea sartzeko kota 15,76 m.

Arizmendi Almirantea kaleko 19. zk-ko etxea sartzeko kota 15,09 m.

Arizmendi Almirantea kaleko 21. zk-ko etxea sartzeko kota 14,42 m.

Arizmendi Almirantea kaleko 23. zk-ko etxea sartzeko kota 13,80 m.

Maritxu Anatol etxea 5-A sartzeko kota 13,90 m.

**12. artikulua. Kanpoko profilak teilatu hegaleraino.**

Etxebizitza eraikinek zokaloa, beheko solairua, goiko solairu 1 eta atikoa izango dituzte, eta altuera, berriz, etxe bakoitzaren ardatzean espaloiarene sestratik Atikoko erlaitzaren azpiraino 13,40 metrokoa izango da AA-15 lursaillean, 13,80 metrokoa AA-17, 19, 21 eta 23 lursaillean. Ekialdeko lursaillean, gehieneko altuera 12,60 metrokoa izango da espaloiarene sestratik Atikoko erlaitzeraino beheko solairua, goiko bi solairu eta atikoa dituen profilerako. Etxearen ardatzean neurtuko da kota.

Era berean, alde bakoitietako bost etxe berrietan, kanpoko kareharri afazako itxitura horma, Arizmendi Almirantea bide aldera, 4,50 metrokoa izango da etxe bakoitzaren ardatzean neurtuak, bidearen zoladuratik hormaren erremateko inpostaren goiko alderaino, eta profil orokorrerako, hura ere zoladuraren mailatik neurtuko da kalean Atikoaren hegalararen azpiraino, eta betiere etxearen ardatzean. Hala ere, interpretazioan edozein zalantza badago, sekzioei dagozkien planoetan egiaztatuko da.

**13. artikulua. Estalkia.**

Etxe bakoitzean estalki lau bat izango da bizitzeko egokia den eremuan, hegal lauarekin errematatua eta % 5 baino malda txikiagoarekin.

Atiko bakoitzean eremu zapalgarrian estalkia laua izango da, terraza akaberarekin. Estalki lautik irteten diren elementuei dago kienean, uste dugu tximinien erremateei eta igogailuaren zuloari eguzki plakak eta TV antena kolektiboak erantsi beharko zaizkiela.

**14. artikulua. Eraikuntzaren hondoa eta aurrealdea.**

14.1. Orokorra. Dagozkien fitxen arabera, zokaloaren sabaik ateratzen den eraikuntzaren gehieneko hondoa 12,80 metrokoa izango da Mendebaldeko lursaillean, eta gehieneko aurrealdea, berriz, 18,40 metrokoa izango da. Aurrealde tamaina hori finko mantenduko da, baita aurreikusitakoa baino etxe txikiagoa izateko kasu hipotetikoan ere, kasu horretan erai-

**Artículo 10. Alineaciones y rasantes.**

Serán las determinadas por este PE, para las 6 nuevas casas de viviendas. De 5 m. hacia Almirante Arizmendi en las 5 casas del lado Oeste, y de 3,5 m. para la casa del lado Este. Además, el zócalo de las 5 casas avanzará 5 m hasta la alineación del vial.

**Artículo 11. Niveles de cada solar y rasantes pendiente del vial.**

En las casas del lado Oeste, en el suelo de la Planta Zócalo, que es el nivel de garajes y de portal, se sitúan y señalan las diferentes cotas según la parcela considerada.

En la nueva Plaza peatonal, junto al mercado Mendibil, la cota de arrancada del vial, se sitúa a la cota 16,80 m y la cota de llegada a 13,44 m.

Teniendo en cuenta que la longitud del vial es de 126 m., la pendiente media resultante es de 2,66 % aprox.

Por tanto, las cotas y niveles de cada nuevo solar, son las siguientes:

Casa Almirante Arizmendi n.º 15 cota de acceso 16,42 m.

Casa Almirante Arizmendi n.º 17 cota de acceso 15,76 m.

Casa Almirante Arizmendi n.º 19 cota de acceso 15,09 m.

Casa Almirante Arizmendi n.º 21 cota de acceso 14,42 m.

Casa Almirante Arizmendi n.º 23 cota de acceso 13,80 m.

Casa Maritxu Anatol n.º 5-A cota de acceso 13,90 m.

**Artículo 12. Perfiles exteriores hasta el alero.**

Los edificios de viviendas se conformarán por un perfil de zócalo, planta baja, 1 planta alta y ático, con una altura desde la rasante de la acera en el eje de cada casa, hasta el bajo de la cornisa del Ático, de 13,40 m. en la parcela AA-15, de 13,80 en las parcelas AA-17, 19, 21 y 23. En la parcela del lado Este, la altura máxima desde la rasante de la acera hasta la cornisa del Ático será de 12,60 m para un perfil de planta baja, dos plantas altas y ático. La cota se medirá en el eje de la casa.

Así mismo en las cinco casas nuevas de los lados impares, la altura el muro exterior de cerramiento de chapeo de caliza, hacia el vial A. Arizmendi será de 4,50 m medidos en el eje de cada casa, desde el pavimento del vial, hasta la parte superior de la imposta remate del muro, y para el perfil general, se medirá igualmente desde el nivel del pavimento en la calle, hasta el bajo del vuelo del Ático, y siempre, en el eje de la casa. No obstante cualquier duda sobre la interpretación se someterá a la comprobación de los planos correspondientes de secciones.

**Artículo 13. Cubierta.**

En cada casa, habrá una cubierta plana en la zona habitable, rematada con alero plano y con pendiente inferior al 5 %.

En la zona pisable de cada Ático, la cubierta será plana, con acabado de terraza. Con relación a los elementos sobresalientes de la cubierta plana, estimamos que a los remates de chimeneas y hueco de ascensor, habrá que añadir las placas solares y antenas colectivas de TV.

**Artículo 14. Fondo y frente de edificación.**

14.1. De tipo general. Según las fichas correspondientes, el fondo máximo de la edificación emergente del techo del zócalo, en las parcelas del lado Oeste, será de 12,80m. y el frente máximo será de 18,40 m. Esta magnitud de frente, se mantendrá fija, incluso en el hipotético caso de hacer una casa menor de la prevista, reduciendo en tal caso, el fondo edificado.

kitako hondoa murriztuta. AA-23 etxeak, lurzoruaren morfologia-gatik eta duen hirigintza aprobetxamenduagatik, 15,40 metroko aurrealdea izango du eta 12,80 metroko hondoa gainerako etxeek bezala.

Mendebaldean, Arizmendi Almirantea kale aldera, bide berriarekiko gutxieneko tartea 3,5 metrokoa izango da, eta 4 metrokoa, berriz, atzeko muga aldera. Hegoaldean edo eskuineko alboan 7 metrokoa izango da Hotelaren mugarekiko tartea eta 3,50 metrokoa, berriz, Iparraldean.

MA-5 lursailean 2 etxe eraiki behar badira, 6 metrokoa izango da bi etxeen arteko gutxieneko tartea.

#### 14.2. Atikoak.

Sei etxe berrietan, Atiko solairua gutxienez 2,50 m atzera emango da fatxada nagusiarekiko, Arizmendi Almirantea kale aldera, eta gutxienez 2,00 metro alboko fatxadetan eta 0 metro atzeko fatxadan, MA-5 etxean izan ezik, hartan 2,00 metroko atzera eman guneari eutsiko baitzaio eraikinak MA-3 aldera duen profil nabarmena arintzeko.

Neurketa irizpide gisa, Atikoaren 2,5 metroko atzeraemangunea fatxada nagusian Arizmendi Almirantea kale aldera, 7 metrokoa izango da lursailaren mugatik Arizmendi Almirantea kale aldera eta 2,00 metrokoa alboetara fatxada lerro finetik 1. eta 2. Solairuetan.

Neurketa irizpide berdina erabiliko da MA-5 lursailean.

Derrigorrezko atzeraemangune horretatik kanpo geldituko dira zerbitzuen erremateen elementu bereziak, esate baterako, tximiniak, eskailera zuloak edo igogailu zuloak, edo eguzki panelak.

#### 15. artikulua. Altuera librea.

Etxebizitzetan, gutxieneko altuera librea etxebizitza solairu bakoitzean 2,50 metrokoa izango da, Zokalo solairuan izan ezik, han, kalearen maldagatik eta lur naturalaren maldagatik, altuera librea 3,85 metrotik beherakoa izango baita AA-15, 17, 19, 21 eta 23an sartzeko gunean, baina etxearen proiektio bertikalean Beheko solairuaren lurzorua 89 cm goratu ahal izango da sarrerako guneko sabaiako plano horizontalari dagokionean, hori guztia Beheko solairuko etxebizitzak saneatzeko, baldin eta gehieneko kanpoko profila 13,80 metrotik beherakoa bada.

Gainerako solairuetan, gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da.

MA-5 lursailean, lurretik sabaira gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da, Beheko solairuan izan ezik, han 3,00 metrokoa izan baitaiteke altuera librea. Hemen ere beheko solairuko lurraren maila 50 cm goratu ahal izango da espaloieren sestrarekiko, etxebizitzak saneatzeko eta espaloi publikoaren mailarekiko pribatutasun maila bat lortzeko.

Profila 12,60 metrokoa izango da bidearen sestraraino.

#### 16. artikulua. Estalkipeko espazioa.

Etxebizitza eraikinek ez dute Estalkipeko espazio independenterik izango, lehenengo eta bigarren solairuetako estalkiak, kasuen arabera, lauak eta zapalgarriak izango direlako, eta Atiko solairuko sabaiak ere lauak izango dira.

Etxebizitza eraikin berri hauetan ez dago estalkipeko espaziorik, atzera emandako atikoak ordezkatu duelako.

#### 17. artikulua. Garajeak.

Etxe bakoitzean, garaje plazen gutxieneko kopurua garaje plaza bikoitz bat izango da luzeran etxebizitza bakoitzeko. Garaje bakoitzaren atzeko aldean edo aldamenean trasteleku bat aurreikusi da. BEPB honetan ez da inolaz ere mugatzen sestrapean garaje erabilerarako solairu bat egiteko aukera, lurraren ezaugarri geologikoen horretarako aukera ematen badute.

La casa AA-23, debido a la morfología del suelo y al aprovechamiento urbanístico disponible, tendrá un frente de 15,40 m y fondo de 12,80 m como el resto de las casas.

En el lado Oeste, hacia Almirante Arizmendi la separación mínima al nuevo vial será de 3,5 m y de 4 m hacia el lindero posterior. En el lado sur o lateral derecho, la separación al lindero del Hotel será de 7 m. y de 3,50 m. en el lado Norte.

En el supuesto de construirse 2 casas en MA-5, la separación mínima entre ambas casas será de 6 m.

#### 14.2. Áticos.

En las seis casas nuevas, la Planta de Ático se retranqueará un mínimo de 2,50 m. de la fachada principal, hacia Almirante Arizmendi kalea, y un mínimo de 2,00 m. en las fachadas laterales y de 0 m. en la fachada posterior, excepto en la casa MA-5, en donde se mantendrá el retranqueo de 2,00 m. para aminorar el notable perfil del edificio hacia MA-3.

Como criterio de medición, el retranqueo del Ático de 2,5 m en la fachada principal hacia A. Arizmendi, resultará ser de 7m. desde el límite de parcela hacia A. Arizmendi y de 2,00 m a laterales desde la línea fina de fachada en las Plantas 1.º y 2.º

El mismo criterio de medición se observará en la parcela M.A.5.

De este retranqueo obligatorio, quedan excluidos los elementos singulares remate de servicios, como pueden ser las chimeneas, huecos de escaleras o huecos de ascensor, o paneles solares.

#### Artículo 15. Altura libre.

En las viviendas, la altura libre mínima en cada planta de vivienda será de 2,50 m. excepto en la Planta Zócalo, en donde debido a la pendiente de la calle y a la pendiente del terreno natural, la altura libre será inferior a 3,85 m. en AA-15, 17, 19, 21 y 23 en el espacio de entrada, pero en la proyección vertical de la casa, el suelo de la Planta baja se podrá sobre-elevar 80cm. con relación al plano horizontal del techo del espacio de entrada, todo ello para sanear las viviendas de la Planta Baja, siempre que el perfil exterior máximo sea inferior a 13,80 m.

En las demás plantas, la altura libre mínima será de 2,50m.

En la parcela MA-5, la altura libre mínima de suelo a techo será de 2,50 m excepto en la Planta baja en donde la altura libre podrá alcanzar los 3,00 m. Aquí también se podrá sobre elevar 50 cm. el nivel del suelo de la planta baja con relación a la rasante de la acera, para sanear las viviendas y conseguir un grado de privacidad con relación al nivel de la acera pública.

El perfil hasta el rasante del vial será de 12,60 m.

#### Artículo 16. Espacio bajo cubierta.

Los edificios de viviendas, no dispondrán de espacio Bajo cubierta independiente, porque las cubiertas de las plantas primera o segunda, según los casos, serán planas y pisables y también serán planos los techos de la Planta de ático.

En estos nuevos edificios de viviendas, no es posible el espacio bajo cubierta, porque ha sido sustituido por un ático retranqueado.

#### Artículo 17. Garajes.

En cada casa, el número mínimo de plazas de garaje será de una plaza de garaje doble en línea, por cada vivienda, previéndose un trastero en la parte posterior de cada garaje o en sus aledaños. En ningún caso desde este PERI, se limita la posibilidad de ejecutar una planta bajo rasante para uso de garaje, si las características geológicas del suelo lo permiten.

MA-5 lursailean, lurpeko aparkaleku plazen kopurua geroko diseinuaren egitekoa izango da, baina gehienez 52 aparkaleku plaza aurreikusten ditugu. Garaje solairu bakoitzak 837,25 m<sup>2</sup> inguruko azalera eraikia izango du, hauxe da, 1.674,50 m<sup>2</sup> inguru 2 garaje solairuetan.

#### 18. artikulua. Hegalak.

Etxebizitza eraikinen alboko fatxadetan, alde bakoitian, berriaz baztertuta daude hegal zapalgarriak, hegal lau txiki bat salbu, erlaitz edo hegal modukoa, gehienez 90 cm irtengo dena alboko fatxada bakoitzeko goiko errematean, eraikinaren diseinu baldintzek halakorik eskatzen badute. Baina sabaileiho bertikalak onartuko dira, 60 cm-ko irtengunearekin, zeharkako argiak sartu ahal izateko.

Terrazetan, gehieneko irtengune irekia 1,00 metrokoa izango da baimendutako fatxada lerro finetik, eta horrenbestez, haren ertzetik finkaren mugaraino dagoen tarte libre 4 metrokoa izango da.

Atikoko estalki laua hegal lauarekin errematatuko da, irtengune mugarik gabe, eta euri uren erreten eta eguzki babes gisa jardungo du eta sorturiko bolumenen osaera erraztuko du.

Beheko eta Lehenengo solairuen fatxada Nagusian eta Atzekoan hegal irekiak eta itxiak egin ahal izango dira. Hegalaren luzera fatxadaren guztizko luzeraren % 60 baino txikiagoa izango da hegal itxietan, eta hegal irekien kasuan ez da mugarik ezarriko. Fatxada nagusian eta atzekoan hegalak metro 1 irtengo dira gehienez eraikuntzaren gehieneko lerroari dagokionean, hauxe da, gutxienez 4 metro bereizi beharko dira finka bakoitzaren kanpoko itxiturarekiko.

#### 19. artikulua. Neurtzeko irizpideak.

Arizmendi Almirantea kalearen Mendebaldean aurreikusitako molde familiarreko bost etxeetan zokaloak ez du inolako aprobetxamendurik zenbatuko, lurpeko aprobetxamendutzat hartzen delako, garaje eta trasteleku erabileretarako izateagatik eta hura ezartzeko arrazoia egingo diren etxebizitzak saneatzea delako haien kota goratzean, lurraren kontra sartuak gera ez daitezten.

Sei etxe berrietan, neurketa eraikitako solidoari aplikatuta sorturikoa izango da aprobetxamenduaren neurketa. Neurketa horri hegal itxiei dagokiena erantsiko zaie, eta % 100 zenbatuko dute. Baina sakon aztertu behar litzateke bizitzeko egokiak ez diren zerbitzuen espazioen (esekitoki modukoak) irizpidea. Hegal irekiek % 50 zenbatuko dute.

Nolanahi ere, 1999ko HAPNaren Ordenantzetan jasotakoak izango dira neurtzeko irizpideak.

#### 20. artikulua. Hegalen itxiturak.

Debekatuta daude Eraikuntza Proiektuan aurreikusita ez dauden hegalak eta terrazak. Era berean, erabat debekatuta daude terrazak osorik edo zati batean ixtea eraikuntzakoak ez diren itxiturekin, tolesgarriak edo garaikoak direnak barne. Horren harira, aipatzekoa da olana eta eguzkitako tolesgarriak onartuko direla, baldin eta eraikin bateko jabe guztiek tipologia eta kolore berdina adosten badute. Nolanahi ere, jabe bakar bat aurka egotea aski izango da eraikinaren edozein formatu edo ehundura indarrak gabe uzteko.

#### 21. artikulua. Azalera eraikia.

Etxe bakoitzean kontzeptu guztietan eraikitako guztizko azalera ez da BEPB honen hirigintza fitxa bakoitzean esleitutako azalera baino handiagoa izango.

#### 22. artikulua. Erabilerak.

Etxe bakoitzeko Zokaloaren erabileren automatizazioa garajeena izango da, etxebizitza bakoitzaren trastelekuez gainera,

En la parcela MA-5, el número de plazas de aparcamiento subterráneo será función del diseño posterior, pero estimamos un número máximo de 52 plazas de aparcamiento. Cada planta de garajes tendrá una superficie construida de 837,25 m<sup>2</sup> aproximadamente, que totalizarán unos 1.674,50 m<sup>2</sup> en las 2 plantas de garajes.

#### Artículo 18. Vuelos.

En las fachadas laterales de los edificios de viviendas, del lado impar, se excluyen expresamente los vuelos pisables, con la excepción de un pequeño vuelo plano, tipo cornisa o alero, con saliente máximo de 90 cm. en el remate superior de cada fachada lateral, si las condiciones de diseño del edificio lo requieren. Pero si se permitirán tragaluces verticales, con 60 cm. de saliente para permitir las luces indirectas.

En las terrazas, el saliente máximo abierto será de 1,00 m. desde la línea fina de fachada autorizada, de manera que la distancia libre desde el borde de la misma, hasta el límite de la finca será de 4 m.

La cubierta plana del Ático, se rematará con vuelo plano, sin limitación de saliente que actuará como canalón de pluviales y protección solar y facilitará la composición de los volúmenes resultantes.

En las fachadas Principal y Trasera de las Plantas Baja y Primera, se podrán disponer vuelos abiertos y cerrados. La longitud del frente volado, será inferior al 60 % de la longitud total de la fachada en los vuelos cerrados no estableciéndose limitación en el caso de vuelo abierto. El saliente máximo de los vuelos en las fachadas principal y posterior será de 1 m. con relación a la línea de máxima edificación, es decir, que deberán separarse un mínimo de 4 m. con relación al cierre exterior de cada finca.

#### Artículo 19. Criterios de medición.

En las cinco casas de tipo familiar desarrolladas al Oeste de la calle Almirante Arizmendi, el zócalo no computará aprovechamiento alguno, por considerarse un aprovechamiento soterrado, por destinarse a uso de garajes y trasteros y porque su implantación se justifica para sanear las viviendas a desarrollar al elevar su cota en evitación de su empotramiento contra el terreno.

En las seis casas nuevas, la medición del aprovechamiento será la que resulte de aplicar la medición al sólido construido. A esta medición se añadirá la correspondiente a los vuelos cerrados, que computarán al 100 %. Pero deberían estudiarse en profundidad, el criterio de los espacios de servicios no habitables, tipo tendadero Los vuelos abiertos computarán al 50 %.

En cualquier caso, los criterios de medición serán los contenidos en las Ordenanzas del PGOU de 1999.

#### Artículo 20. Cierres de vuelos.

Quedan prohibidos los cierres de vuelos y terrazas que no estén previstos en el Proyecto de Edificación. Asimismo, quedan totalmente excluidos los cierres parciales o totales de terrazas con cierres ajenos a la edificación, incluidos aquellos que sean plegables o de temporada. En este sentido cabe señalar que se permitirán los toldos y parasoles plegables siempre que todos los propietarios de un mismo edificio acuerden una misma tipología y color. En cualquier caso, la oposición de cualquier copropietario será suficiente para invalidar cualquier modificación del formato y textura del edificio.

#### Artículo 21. Superficie edificada.

La superficie total edificada por todos los conceptos en cada casa, no podrá ser superior a la superficie asignada en cada ficha urbanística de este PERI.

#### Artículo 22. Usos.

El uso único del Zócalo de cada casa, será el de garajes para automóviles, además de trasteros auxiliares de cada vi-

hondar espazio bat komunitatearen erabilerarako eta etxearen portalerako izan litekeena.

Lehenengo Solairuaren erabilera etxebizitza izango da, eta baita bigarren Solairuarena ere. Atikoan, aparkalekua izango da erabilera, edo bestela, justu azpiko solairuko etxebizitzekin loturiko 2 garapen, «duplex» moduan.

Goiko Solairuen erabilerek, Irungo Udal Ordenantzetan kasu hauetarako baimendutako erabilerekin bateragarriak direnak eduki ahal izango dituzte.

MA-5A lursailean erabilera bizitegia izango da, eta beheko solairuetako erabilerak bateragarriak dira kontsulta eta bulego profesional, bulego, notaritza, erabilerekin, baina merkataritza erabilera debekaturik egongo da.

### 23. artikulua. Zerbitzuen eta atarien biltzea.

Uraren eta argiaren hoditeriak, telekomunikazioen eta gasaren kanalizazioak kanpoko kaletik abiatuko dira kontagailuen gela partikularretaraino orube bakoitzean eta handik solairu desberdinetara, atiko solairua barne.

Aipaturiko zerbitzu horien kontagailuak kanpoaldean ezarriko dira, zokaloaren itxitura horman sartuak, kontsumoak kanpotik irakurri ahal izateko, baina betiere zerbitzuaren konpainia hornitzailearen arabera.

MA-5A lursailean, zokalorik ez izatean, kontagailuen gela atarian ezarriko da, edo bestela, garajeen solairuan, Proiektugilearen iritzia arabera betiere.

### 24. artikulua. Eraikuntza materialak.

Eraikina eraikitzeke erabiliko diren materialak lehen kalitatekoak izango dira, ez apurkorak, eta aldaketarik gabe 10 urte-tik gorako bizia bermatu behar dute betiere.

6 etxe berriei dagokienean, estalkia laua izango da, irazgaizteko eta isolatzeko tratamendu egokiek, fatxadetan granitozko edo antzeko xafraz egindako estaldura, gutxienez 3 cm lodikoa, baina betiere ulertuta egokia eta komenigarria izango litzatekeela aukeratutako materiala bat eta bera izatea 6 etxetarako.

Mendebaldean, finkaren itxitura kareharrizko xafrazkoa izango da, bandetan 40 cm inguruko estekadura kontzertatuarekin, kuxindura horizontala eratuz, fatxadaren aurrealde osoan Arizmendi Almirantea kaleko 13. zenbakitik hasi eta Gudari kaleko 12. zenbakiko hormarekin topo egin arte.

MA-5 lursailean finkaren itxitura erdisotoko Solairuan kareharrizkoa izango da, Mendebaldekoaren estekadura berdinarekin. Bide berriaren aldera ematen duen itxitura kareharrizkoa izango da, bandetan ere, baina gehienez 80 cm-ko altuerarekin guztira.

### 25. artikulua. Udal lizentziak ematea.

Eraikuntza obrak egiten hasi aurretik, nahitaezko Udal eraikuntza lizentzia eskuratu beharko da. Udal Lizentzia hori bi fase-tan eman ahal izango da: 1. Fasea, Saneamendu, Lur iraultze eta egitura Kapituluak ukituko dituena, eraikinaren sestraraino 0,00 metroko kotan MA-5A etxean eta atzeko horma pantaila bukatu arte eta hura finkatzea eraikinaren egituraren eta buloien destesatuaren bidez Mendebaldeko 5 etxetan, urbanizazio obrekin batera azpiegituren kapituluetan, eta 2. Fasea, Lizentzia, eraikinaren eta Urbanizazioaren erabateko amaiera jasoko duena.

Lehen aldiz erabiltzeko udal lizentzia Irungo Udal Txit Gorenak emango du eta eraikuntza lizentziak ezarritako baldintzak betetakoan emango da, Urbanizazioaren erabateko amaiera barne.

Lehen aldiz erabiltzeko lizentzia eskuratu ondoren, ur, gas, elektrizitate, horniduren sareekin lotzeko eskaera egin ahal izango da.

vienda, un espacio residual que pudiera ser para uso comunitario y el portal de la propia casa.

El uso de la Planta primera será el de viviendas, al igual que el de la Planta segunda. En el Ático, el uso será el de apartamento, o bien el de 2 desarrollos conectados con las viviendas de la planta inmediatamente inferior en formato «dúplex».

Los usos de las Plantas Altas, podrán albergar usos compatibles con los usos autorizados para estos casos en las O.M. de Irun.

En la parcela MA-5A, el uso será el residencial, siendo compatibles los usos de la planta bajas con los de consulta y despacho profesional, oficina, notaría etc. prohibiéndose el uso comercial.

### Artículo 23. Agrupación de servicios y portales.

Las conducciones de agua, luz, canalización de telecomunicaciones y gas, arrancarán en la calle exterior hasta los cuartos particulares de contadores en cada solar y desde aquí hasta las diferentes plantas incluida la planta ático.

Los contadores de los servicios anteriores se dispondrán al exterior, empotrados en el muro de cerramiento del zócalo, para facilitar desde el exterior, la lectura de consumos, pero siempre de acuerdo con la compañía suministradora del servicio.

En la parcela MA-5A, al carecer de zócalo, el cuarto de contadores se dispondrá en el portal o bien, en la planta de garajes, siempre a juicio del Proyectista.

### Artículo 24. Materiales de edificación.

Los materiales a emplear en la construcción del edificio, serán de primera calidad, no deleznable y que garanticen en todo momento una vida inalterada superior a 10 años.

En relación con las 6 casas nuevas, la cubierta será plana, con sus tratamientos impermeabilizantes y de aislamiento adecuados, fachadas con revestimiento de aplacado de granito o similar de 3 cm. mínimos de espesor, pero bien entendido que será deseable y recomendable, que el material seleccionado será el mismo para las 6 casas.

En el lado Oeste, el cerramiento de la finca será de chapeo de caliza, con aparejo concertado en bandas de unos 40cm. definiendo un almohadillado horizontal, en todo el frente de fachada, desde Almirante Arizmendi n.º 13 hasta el encuentro con el muro de Gudari n.º 12.

En la parcela a MA-5, el cierre de finca en la Planta de semi-sótano, será de caliza, con el mismo aparejo que en el lado Oeste. El cierre hacia el nuevo vial será de caliza, también en bandas, pero con una altura máxima total de 80 cm.

### Artículo 25. Concesión licencias municipales.

Con anterioridad al inicio de las obras de edificación, deberá obtenerse la preceptiva Licencia Municipal de construcción. Esta Licencia Municipal se podrá conceder en dos fases: la fase 1.ª, que afectará a los Capítulos de Saneamiento, Movimiento de tierras y estructura, hasta la rasante del edificio en la cota 0,00m. en la casa MA-5A y hasta terminar el muro pantalla posterior y su consolidación mediante la estructura del edificio y destesado de bulones, en las 5 casas del lado Oeste, coincidiendo con las obras de urbanización en los capítulos de infraestructuras y una fase 2.ª de Licencia, que contemplará la total terminación del edificio y de la Urbanización.

La Licencia Municipal de primera utilización, será otorgada por el Excmo. Ayuntamiento y se concederá una vez cumplidos los requisitos impuestos en la Licencia de construcción, incluyendo la finalización total de la Urbanización.

Una vez obtenida la Licencia de primera utilización, se podrán solicitar los enganches a las redes de suministro de agua, gas, electricidad etc.

Nolanahi ere, indarrean dagoen legeriaren arabera eska daitezkeen Eraikuntzarako eta Lehen aldiz erabiltzeko Udal Litzentziak ematean ezartzen diren baldintza guztiak, Urbanizazioa gauzatzeko baldintzak eta gauzatzeko bermeak bere gain hartuko ditu Sustatzaileak obra bukatu arte.

**26. artikulua. Urbanizazioa.**

Urbanizazio proiektua udalaren eta zerbitzuaren konpainia hornitzaileen aginduen arabera idatziko da. Merkataritza Guneetik kamionetak eta furgoiak ateratzeko arrapalaren diseinua ere aintzat hartuko da, Iparralde hiribidearen azpiko tunelaren bidez atera daitezkeen ibilgailuak, Justizia Jauregiaren ondoko 120 m<sup>2</sup>-ko urbanizazioa eta Esparruko barne sareak Iparralde hiribidean eraiki berri direnekin lotzeko Proiektua kanpo.

**27. artikulua. Ur beltzen eta euri uren hoditerientzako zortasunak.**

Lursail berri bakoitzean zortasunak ezarriko dira haietan barrera igarotzeko Gudari kaleko 6, 8, 10, 12 zenbakietako etxe finkatuetatik datozen euri urak eta ur beltzak husteko sareak, eta ur sare horien hodiak bideratzeko Arizmendi Almirantea kalean egingo den sare berriarekin lotu arte. Era berean, lotunera arte bideratuko dira Gudari kaleko 4. zenbakiko etxetik datozen ur beltzak eta euri urak, etxe hori 5.2.06 esparrutik kanpo badago ere.

**28. artikulua. Mehelinak.**

Garajeak eraikitzean, finkak bereizteko lurpeko alboko hormen zapatak zentratuak izango dira horma oinarritzeko, mehelin soila edo bikoitza, jabe bakoitzeko bat. Mehelinaren zapata korritua eta zentratua izango da horma edo hormak hartan bermatzeko, eta mugakideen arteko akordioa dagoenean salbu, zimentazio obrak hasten dituen lehenengoak eraikiko du aldame-nekoari jakinarazi ondoren eta eraikuntzaren zenbatekoa finkatutakoan, eta nahitaez erdibana ordaindu beharko da.

**29. artikulua. Igogailua.**

Eraikinen altuera kontuan izanik eta eraikinen Irisgarritasun Arauei jarraiki, Udal Ordenantzek ez badute eskatzen ere, etxe bakoitzean igogailu bat jartzea aurreikusi da, eta instalatzeko berriazko Araudia bete beharko du igogailu horrek. Nolanahi ere, eraikin bakoitza familia anitzekoa denez, igogailu bat aurreikusi da, 1,10 x 1,40 metroko gelatxoarekin, Beheko solairutik Atiko solairuraino.

**30. artikulua. Aireko zortasunak.**

2013ko abenduaren 27an, Abiazio Zibilaren Zuzendaritzak, 5.2.06 Arizmendi Almirantea esparruko BEPBren Aldaketaren aldeko iritzia eman zuen Aireko Zortasunei dagokienean, bertan ezarritako baldintzekin, baldin eta proposaturiko eraikuntzek edo objektu finkoek (zutoinak, antenak, kartelak eta abar) ez badituzte Aireko Zortasunak urratzen.

Behar diren ondorioetarako, honekin batera doa eranskin gisa Sustapen Ministerioaren Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren aipaturiko txosten hori.

**31. artikulua. Ordenantza hauen aplikazioa.**

Esparru osoan aplikatuko dira Ordenantza hauek.

Aurreko Ordenantza espezifiko horiek jasota ez dauden kasu guztietan, Irungo Hirian indarrean dauden Ordenantzak aplikatuko dira.

En cualquier caso, el Promotor asume todas las condiciones que se le impongan en la concesión de las Licencias Municipales, de Construcción y de Primera Utilización y sobre ejecución de la Urbanización, y las garantías de ejecución hasta su terminación que sean exigibles según la legislación vigente.

**Artículo 26. Urbanización.**

El proyecto de urbanización se redactará de acuerdo con las indicaciones municipales y con las de las compañías suministradoras del servicio. Se incluirá el diseño de la rampa de salida de camioneta y furgones de reparto del Centro Comercial, excluyéndose los vehículos que puedan salir a través del túnel, bajo la Avda. de Iparralde, la urbanización de 120 m<sup>2</sup>. junto al Palacio de Justicia y el Proyecto de conexión de las redes interiores del Ámbito con las recientemente construidas en la Avda. de Iparralde.

**Artículo 27. Servidumbres conducción de fecales y pluviales.**

Se establecerán servidumbres en cada parcela nueva para conducir por las mismas, las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales provenientes de las casas consolidadas de Gudari 6, 8, 10, 12, así como la conducción de dichas redes de agua hasta su conexionado con la nueva red a desarrollar en Almirante Arizmendi. También se permitirá hasta su conexionado, el paso de las aguas fecales y pluviales provenientes de la casa Gudari 4, a pesar de encontrarse esta casa fuera del Ámbito 5.2.06.

**Artículo 28. Medianerías.**

En la construcción de los garajes, en los muros laterales soterrados de separación de fincas, las zapatas deberán ser centradas para apoyo del muro, sencillo medianero o doble, uno por cada propietario. La zapata medianera será corrida y centrada para apoyo de la pared o paredes, salvo acuerdo entre colindantes, la construirá el primero que inicie las obras de cimentación, previo aviso al colindante y una vez fijado el montante de su construcción, que deberá ser sufragado obligatoriamente a partes iguales.

**Artículo 29. Ascensor.**

Dada la altura de los edificios y siguiendo las Normas de Accesibilidad de los edificios, aunque las Ordenanzas Municipales no lo exijan, se ha previsto la colocación de un ascensor, en cada una de las casas, ascensor que deberá cumplir la Normativa específica para su instalación. En cualquier caso, dado el carácter plurifamiliar de cada edificio, se ha previsto un ascensor con camarín de dimensiones 1,10 x 1,40 m. desde la Planta Baja hasta la Planta Ático.

**Artículo 30. Servidumbres aeronáuticas.**

Con fecha 27 de diciembre de 2013 la Dirección de Aviación Civil informó favorablemente la Modificación del PERI del ámbito 5.2.06 Almirante Arizmendi, en lo que a Servidumbres Aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las Servidumbres Aeronáuticas.

A los efectos oportunos se acompaña como anexo el citado informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

**Artículo 31. Aplicación de estas ordenanzas.**

Las presentes Ordenanzas, serán de aplicación en la totalidad del ámbito.

En todos aquellos casos en los que no estén contempladas las Ordenanzas específicas anteriores, serán de aplicación las Ordenanzas vigentes en la Ciudad de Irun.