

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

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

6.3.01 Alarde eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 3. aldatetaren behin betiko onespena.

Udalbatza Txit Gorenak, honako erabaki hauek hartu zituen 2017ko maiatzaren 31ean eginiko Osoko Bilkuran:

1. Behin betiko onestea 6.3.01 Alarde eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 3. Aldaketa.

2. Aurreko erabakian aipatutako Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, argitaratu aurretik hirigintza-plangintzako administrazio-erregistroan gordailutu dadin.

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 onespenerabakia.

3. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio-bideari. Honen aurka, aukeran, berraztertze errekurtsoa jarri ahal izango da, administrazioarekiko auziaren aurretik, hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta; edo, bestela, zuzenean aurkaratu, Donostiako administrazioarekiko auzien Epaitegian, bi hilabeteko epean, honen jakinarazpena egin eta hurrengo egunetik aurrera zenbatuta. Hori guztia, egoki irizitako 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 xedaturikoa betetzearren.

Irun, 2017ko ekainaren 14a.—Alkatea, eskuordetuta, Hirigintza teknikaria. (4318)

B DOKUMENTUAREN AURKIBIDEA: HIRIGINTZA ARAUAK

Atariko Titulua: Orotarikoak.

1. artikulua. Esparrua.
2. artikulua. Indarrean hastea.
3. artikulua. Indarrean egoteko baldintzak.
4. artikulua. Proiektuaren arau esparrua.
5. artikulua. Kontzeptuen terminologia.
6. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien arau hedadura.

Lehen Titulua: Lurzoruaren Hirigintza Erregimena.

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

Aprobación definitiva de la 3ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01: Alarde.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2017 acordó:

1.º Aprobar definitivamente la 3.ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito 6.3.01 Alarde.

2.º Remitir el Plan Especial a que se refiere el acuerdo anterior a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro administrativo de planeamiento urbanístico con carácter previo a su publicación.

A los efectos de la entrada en vigor del plan y para la producción de los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el citado registro.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará además en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.

3.º El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa. Contra el mismo podrá interponerse potestativamente recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a la fecha de su notificación, o bien impugnarse directamente ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la fecha de su notificación, todo ello con independencia de cualquier otro recurso que considere pertinente».

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

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

Irun, a 14 de junio de 2017.—El alcalde, p.d., la técnico de Urbanismo. (4318)

ÍNDICE DEL DOCUMENTO B: NORMAS URBANÍSTICAS

Título Preliminar: Generalidades.

Artículo 1.º Ámbito.

Artículo 2.º Entrada en vigor.

Artículo 3.º Condiciones de Vigencia.

Artículo 4.º Marco Normativo del Proyecto.

Artículo 5.º Terminología de Conceptos.

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

Título Primero: Régimen urbanístico del suelo.

- 1.1. Kapituluua. Kalifikazio Erregimena.
7. artikulua. Kalifikazio erregimenaren definizioa.
8. artikulua. Kalifikazio kodea.
9. artikulua. Kalifikazio xeheko eremuen Erabilera, Jabari eta Eraikuntza baldintzak.
- 1.2. Kapituluua. Barne erreformarako plan berezia garatzeko eta gauzatzeko erregimena.
10. artikulua. Hirigintza jarduerarako erregimena.
11. artikulua. Lurzoruaren kategorizazioa.
- Bigarren Tituluua: Lursail eraikigarrien erabilera eta eraikuntzarako ordenantzak.
- 2.1. Kapituluua. Eraikuntza, aprobetxamendu eta bolumen baldintzak.
12. artikulua. Orotarikoak.
13. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua.
14. artikulua. Lursail zatiketa.
15. artikulua. Bizitegi Lursailen aldaketa.
16. artikulua. Lerrokadurak.
17. artikulua. Sestrak.
18. artikulua. Profilak eta Altuerak.
19. artikulua. Aireko zortasunak.
20. artikulua. Patioak.
21. artikulua. Gorputz irtenak edo hegala.
22. artikulua. Elementu irtenak fatxadetan.
23. artikulua. Eskailerak eta etxebizitzetarako sarrerak.
24. artikulua. Iggogailuak.
25. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.
- 2.2. Kapituluua. Jabari baldintzak.
26. artikulua. Jabari Baldintza Orokorrak.
27. artikulua. Erabilera Publikoko eta erabilera Pribatuko zortasuna.
- 2.3. Kapituluua. Erabilera baldintzak.
28. artikulua. Erabilera erregimena.
- 2.4. Kapituluua. Eraikinen higie, osasun eta segurtasun baldintzak.
29. artikulua. Etxebizitza erabilerarako lokaletan aplikatu beharreko bizigarritasun irizpideak.
30. artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazio eta elementuetan aplikatu beharreko bizigarritasun baldintzak.
31. artikulua. Merkataritzako lokaletarako baldintza orokorrak.
32. artikulua. Garajerako lokaletarako baldintza orokorrak.
33. artikulua. Trastelekurako lokalen baldintzak.
34. artikulua. Bizikletentzako aparkalekuen eta higitzen laguntzeko ibilgailuak uzteko lokalen zuzkidura.
- 2.5. Kapituluua. Estetika eta apaindura mailako baldintzak.
35. artikulua. Aldez aurretik aurreproiektua egiteko beharra.
36. artikulua. Fatxadak.
37. artikulua. Estalkiak.
38. artikulua. Beheko solairuen estetika baldintzak.
- Hirugarren Tituluua: Urbanizazio Arauak.
- 3.1. Kapituluua. Diseinu baldintza orokorrak.

- Capítulo 1.1. Régimen de calificación.
- Artículo 7.º Definición del Régimen de Calificación.
- 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 reforma interior.
- Artículo 10.º Régimen de actuación urbanística.
- Artículo 11.º Categorización del suelo.
- Título Segundo: Ordenanzas de uso y edificación de parcelas edificables.
- Capítulo 2.1. Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen.
- Artículo 12.º Generalidades.
- Artículo 13.º Aprovechamiento edificatorio.
- Artículo 14.º Parcelación.
- Artículo 15.º Modificación de Parcelas Residenciales.
- Artículo 16.º Alineaciones.
- Artículo 17.º Rasantes.
- Artículo 18.º Perfiles y Alturas.
- Artículo 19.º Servidumbres Aeronáuticas.
- Artículo 20.º Patios.
- Artículo 21.º Cuerpos salientes o vuelos.
- Artículo 22.º Elementos salientes en fachadas.
- Artículo 23.º Escaleras y acceso a viviendas.
- Artículo 24.º Ascensores.
- Artículo 25.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.
- Capítulo 2.2. Condiciones de dominio.
- Artículo 26.º Condiciones Generales de Dominio.
- Artículo 27.º Servidumbre de uso Público y uso Privado.
- Capítulo 2.3. Condiciones de uso.
- Artículo 28.º Régimen de Uso.
- Capítulo 2.4. Condiciones higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.
- Artículo 29.º Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda.
- Artículo 30. Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.
- Artículo 31.º Condiciones generales para los locales destinados a comercio.
- Artículo 32.º Condiciones de los locales destinados a garaje.
- Artículo 33.º Condiciones de los locales destinados a trastero.
- Artículo 34.º Dotación de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento.
- Capítulo 2.5. Condiciones estéticas y de ornato.
- Artículo 35.º Obligatoriedad de anteproyecto previo.
- Artículo 36.º Fachadas.
- Artículo 37.º Cubiertas.
- Artículo 38.º Condiciones estéticas de las plantas bajas.
- Título tercero: Normas de urbanización.
- Capítulo 3.1. Condiciones generales de diseño.

39. artikulua. Hirigintza Oztopoak kentzea.
40. artikulua. Ingurumen irizpideak.
3.2. Kapituluak. Eraikuntza baldintzak eta xehetasun ezau-
garriak.
41. artikulua. Zerbitzu azpiegituren diseinu ezaugarriak.
42. artikulua. Urbanizazio obren gutxieneko edukia eta
baldintza teknikoak.
43. artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren ingu-
ruko irizpideak.
Laugarren Titulua: Aprobetxamenduak eta zesioak ondare
bihurtzea.
4.1. Kapituluak. Aprobetxamenduak ondare bihurtzea.
44. artikulua. Aprobetxamenduak. Ondare bihur daitez-
keen ehunekoak.
4.2. Kapituluak. Zesioak.
45. artikulua. Egin beharreko zesioak.

ATARIKO TITULUA

OROTARIKOAK

1. artikulua. *Esparrua.*

Ordenantza hauek «Alarde» esparruko hirigintza eta eraikun-
tza mailako jarduera guztietan aplikatuko dira eta arautuko
dute, halaber, esparru horretako lursail, eraikin eta espazio libre
guztien erabilera. 2008ko uztailaren 24an behin betiko onartu
eta 2008ko abuztuaren 25eko 161 zenbakidun Gipuzkoako
ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako Olaketa-Alarde esparruko
Barne Erreformarako Plan Bereziko Alarde UEBren 2. Aldaketa
aldatzen duen dokumentua denez, Ordenantza hauek indarririk
gabe uzten dituzte aurrekoak eta Ordenantzen ondorioetarako
etorkizunean hauxe izango da baliozko dokumentu bakarra.

2. artikulua. *Indarrean hastea.*

Plan honen zehaztapenak betiko onarpenerako erabakia
eta dagozkion Ordenantzen testu osoa iragarri ondoko egunean
hasiko dira indarrean, Toki Erregimeneko Oinarriak arautzen
dituen Legearen 70-2 artikulua xedaturikoaren 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 utzi-
rik edo aldatu ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute,
baldin eta ezdeusean geraturikoarekin inolako lotura edo men-
dekotasunik ez badute.

4. artikulua. *Proiektuaren arau esparrua.*

Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren dokumentuak
eratzen du Plan Berezi honek bete behar duen arau esparrua.

Plan Berezi honek berriazko araudi berezirik deskribatzen
ez duen kasuetan Plan Nagusian jasotako Arauak aplikatuko
dira.

2/2006 Legea onartu ondoren, Plan Nagusian jasotako
xedapenen (estrukturalak edo xeheak) arau mailak, eta aldake-
tarako dituen mekanismoak, aipaturiko Legeak horren inguruan
aurreikusten duena bete beharko dute.

5. artikulua. *Kontzeptuen terminologia.*

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

- Artículo 39.º Supresión de Barreras Urbanísticas.
Artículo 40.º Criterios Ambientales.
Capítulo 3.2. Condiciones constructivas y características
de detalle.
Artículo 41.º Características de diseño de las infraestruc-
turas de servicio.
Artículo 42.º Contenido y condiciones técnicas mínimas de
las obras de urbanización.
Artículo 43.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.
Título Cuarto: Patrimonialización de los aprovechamientos y
cesiones.
Capítulo 4.1. Patrimonialización de los aprovechamientos.
Artículo 44.º Aprovechamientos. Porcentajes patrimonia-
lizables.
Capítulo 4.2. Cesiones.
Artículo 45.º Cesiones a realizar.

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Artículo 1.º *Ámbito.*

Las presentes ordenanzas se aplicarán a todo tipo de activi-
dad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la
regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en
todo el ámbito «Alarde». Dado que se trata de un Documento que
modifica la 2.ª Modificación de la U.E.B.-Alarde del Plan Especial
de Reforma Interior del ámbito Olaketa-Alarde, aprobado defini-
tivamente el 24 de julio de 2008 y publicada en el BOLETÍN OFICIAL
de Gipuzkoa número 161 de 25 de agosto de 2008, estas Orde-
nanzas derogan las anteriores y constituyen en el futuro, el único
documento válido a efectos de Ordenanzas.

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 térmi-
nos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley de Bases de Régi-
men Local.

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 deter-
minaciones del presente Plan no afectará a la validez de las res-
tantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten
inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 4.º *Marco Normativo del Proyecto.*

El documento de Plan General de Ordenación Urbana de
Irun, configura el marco normativo al que se remite el presente
Plan Especial.

En los casos en los que el presente Plan Especial no des-
criba normativa particular específica, serán de aplicación las
normas del Plan General.

Tras la aprobación de la Ley 2/2006, el rango normativo de
las determinaciones contenidas en el Plan General (estructura-
les o pormenorizadas) y sus mecanismos de modificación se
entienden sujetos a las previsiones que a ese respecto esta-
blece la Ley.

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 y Plan General.

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

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

Honako dokumentu hauek osatzen dute proiektu hau:

- A Dokumentua: Memoria.
- B Dokumentua: Hirigintza arauak.
- C Dokumentua: Antolaketa eta Kudeaketa arauak.
- D Dokumentua: Ekonomia-Finantza azterketa.
- E Dokumentua: Informazio eta Proposamen planoak.
- F Dokumentua: Ekonomia iraunkortasun txostena.
- G Dokumentua: Eragin akustikoaren azterketa.

Antolamendu Memoriaren (A Dokumentua) 3.3 eta 3.4. epigrafeak, Proposamen planoak (B Dokumentua) Antolakuntza eta Kudeaketa arauak (C Dokumentua) dira funtzio arau-emailea duten eta hirigintza 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 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.

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO ERREGIMENA

7. artikulua. Kalifikazio erregimenaren definizioa.

Dokumentu honen bidez ordenatuko den esparrua, Titulu honetan zehazten den kalifikazio xehearen erregimenaren arabera bideratuko da, honekin batera doan planoan zehazturiko mugaketari jarraiki.

8. artikulua. Kalifikazio kodea.

Ondoko erabilera hauen arabera da kalifikazio xehea. Erabilera horiek bat datoz Plan Nagusiak zehaztutako sistematzazioarekin.

Bizitegi erabilera lursailak.

- RV. Bide ondoan lerrokaturiko bizitegia.

Espazio libreen sistema.

- LL. Oinezkoentzako espazio libreak.

- VL. Tokiko bide sistema.

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

a) Bizitegi lursaila.

RV. Bide ondoan lerrokaturiko bizitegi lursaila.

- Jabaria: Pribatua.

— Hirigintza erabilera: Etxebizitzak eta baimendutako erabilera.

— Eraikuntza: Etxebizitza kolektiboa, Ordenantza hauetan arautzen dena.

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

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

Los documentos de que consta el presente proyecto son los siguientes:

- Documento A: Memoria.

- Documento B: Normas Urbanísticas.

- Documento C: Directrices de Organización y Gestión.

- Documento D: Estudio Económico-Financiero.

- Documento E: Planos de Información y Propuesta.

- Documento F: Informe Sostenibilidad Económica.

- Documento G: Estudio de Impacto Acústico.

Los epígrafes 3.3. y 3.4. de la Memoria de Ordenación (Documento A), las Ordenanzas Reguladoras (Documento B), los Planos de Propuesta (Documento E) y Directrices de Organización y Gestión (Documento C) son los documentos con función específicamente normativa y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

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

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 7.º Definición del Régimen de Calificación.

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

Artículo 8.º Código de calificación.

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

Parcelas de uso residencial.

- RV. Residencial con alineaciones a vial.

Sistema de espacios libres.

- LL. Sistema de espacios libres peatonales.

- VL. Sistema de viario local.

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

a) Parcela residencial.

RV. Parcela residencial con alineaciones a vial.

- Dominio: Privado.

- Uso urbanístico: Viviendas y usos autorizados.

— Edificación: Vivienda colectiva regulada en las presentes Ordenanzas.

- b) Espazio libreen sistema.
LL. Oinezkoentzako espazio libreen sistema.
— Jabaria: Publikoa.
— Hirigintza erabilera: Oinezkoak ibiltzeko eta egoteko eremuak.
— Eraikuntza: Ez dago, eraikuntza apaingarriak eta zerbitzu instalazioak eta zirkulaziorako behar direnak (arrapalak, eskailerak...) izan ezik.
VL. Tokiko hiri bideen sistema.
— Jabaria: Publikoa.
— Hirigintza erabilera: Ibilgailuen zirkulaziorako eremuak.
— Eraikuntza: Ez dago, zerbitzu instalazioenak eta bide zirkulaziorako behar direnak izan ezik.

1.2. KAPITULUA. BARNE ERREFORMARAKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMENA

10. artikulua. Hirigintza jarduerarako erregimena.

Hitzartze Sistemaren bidez garatuko dira Plan honen aurreikuspenak.

Jarduera Integratuko Esparru bat definitu da, Jarduera Unitatearekin bat datorrena.

Jarduera Integratu hori dagokion Hirigintza Jarduerarako Programarekin garatuko da, jada onartutakoa aldatuko duena.

Jada osaturiko Hitzarmen Batzarra baliozkotzen da, eta harekex gauzatu du 2010-7-5ean jada onaturiko dokumentu Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa. Batzar hori 2008-9-15ean osatu zen Herrador jauna Irungo Notarioaren aurrean eta Hirigintza Intereseko Taldeen Erregistroan inskribatua dago 2009-2-27ko Ebazpenaren bidez (2009-3-16ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA).

11. artikulua. Lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri zoru finkatu gabea kategoria eman zaio lurzoruari, hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik eta urbanizazio asko ez izateagatik.

BIGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIETAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

2.1. KAPITULUA. ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

12. artikulua. Orotarikoak.

Lursail eraikigarrietan egiten diren eraikinek kapitulu honean, 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 gorenena izatera dute.

13. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua.

1. Sestra gaineko aprobetxamendua.

Bizitegi lursailetan irabazizko erabilerarako baimentzen den sestra gaineko gehieneko aprobetxamendua 14.830 m²-koa da eta etxebizitza erabilerarako eta harekin bateragarriak diren etxerako erabiliko da, eta 2.250 m² hirugarren sektoreko erabilertarako. 2.250 m² horiek A lursaillean (2.000 m²/s) eta B lursaillean (250 m²/s) banatu dira.

Gainera, 609 m²/s-ko tokiko zuzkidura publikoa aurreikusi da, baina horrek ez du hirigintza eraikigarritasuna zenbatzen.

- b) Sistema de espacios libres.
LL. Sistema de Espacios Libres Peatonales.
— Dominio: Público.
— Uso urbanístico: Zonas de vialidad y estancia para peatones.
— Edificación: Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación (rampas, escaleras,...).
VL. Sistema de viario urbano local.
— Dominio: Público.
— Uso urbanístico: Zonas de circulación rodada.
— Edificación: Excluida, excepto la de instalaciones de servicio y la que facilite la circulación vial.

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 10.º Régimen de actuación urbanística.

El desarrollo de las previsiones del presente Plan se efectuará por Sistema de Concertación.

Se define un Ámbito de Actuación Integrada coincidente con la Unidad de Ejecución.

Esta Actuación Integrada se desarrollará con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, que modificará el ya aprobado.

Se convalida la Junta de Concertación ya constituida, quien formulará la Modificación del Proyecto de Reparcelación del documento ya aprobado el 5-7-2010. Dicha Junta fue constituida el 15-9-2008 ante el Notario de Irun Sr. Herrador y se encuentra inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico por Resolución de fecha 27-2-2009 (BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 16-3-2009).

Artículo 11.º Categorización del suelo.

Se categoriza el suelo como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística e insuficiencia de urbanización.

TÍTULO SEGUNDO

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

Artículo 12.º Generalidades.

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

Artículo 13.º Aprovechamiento edificatorio.

1. Aprovechamiento sobre rasante.

El aprovechamiento sobre rasante máximo, destinado a usos lucrativos que se autoriza en las parcelas residenciales es de 14.830 m², destinados al uso de vivienda y compatibles con el mismo, y 2.250 m² para usos terciarios. Estos 2.250 m², se han distribuido en la parcela A (2.000 m²/t) y en la B (250 m²/t).

Además se prevé una dotación local pública de 609 m²/t que no computa edificabilidad urbanística.

2. Sestrareko aprobetxamendua.

Sestrareko gehieneko eraikuntza aprobetxamendua 10.466 m²/s-koa da. 216 aparkaleku plazako estandarra bete beharko da lursail pribatuan.

Sestrareko aprobetxamendua ibilgailuak aparkatzeko, etxebizitzaren erabilera osagarrietarako eta hirugarren sektoreko erabilera osagarrietarako izango da.

Sotoko 3 solairu eraiki ahal izango dira, jada aipaturiko erabilera berekin.

A lursaileko merkataritza lokalerako 100 m²-ko salmenta areto bakoitzeko 3,5 plazako estandarra aurreikusten da, A lursaileko lehen sotoaren parekoa, hori nahikotzat hartzen baita kontuan izanik hiri sarean egokitua dagoela.

Aprobetxamendu xehea.

P3 planoko taula ikus daiteke ondoren.

2. Aprovechamiento bajo rasante.

El aprovechamiento máximo edificatorio bajo rasante es de 10.466 m²/t. Se deberá cumplir el estándar de 216 plazas de aparcamiento en parcela privada.

El aprovechamiento bajo rasante se destinará al aparcamiento de vehículos, usos auxiliares de vivienda y usos auxiliares de terciario.

Podrán construirse 3 plantas de sótano, con los mismos usos ya indicados.

Para el local comercial en la parcela A se prevé un estándar de 3,5 plazas por cada 100 m² de Sala de Ventas, equivalente al primer sótano de la parcela A, lo que se considera suficiente dadas sus características de centralidad en la trama urbana.

Aprovechamiento pomenorizado.

Se reproduce a continuación la tabla del plano P3.

6.3.01 "ALARDE" EREMUA
AMBITO 6.3.01 "ALARDE"

APROBETXAMENDUAK M2-ETAN, SESTRA GAINEAN APROVECHAMIENTOS EN M2. SOBRE RASANTE						
Partzela Parcela	Eraikina Edificio	Bizitegia Residencial		Tertiarioa (merkataritza Terciario (comercial)	Soziala Social	Etxebizitzak Viviendas
		Librea Libre	BOE VPO			
A	1	3.883,30	---	2.000	---	36
	2	1.460,00	---		---	14
	3	1.460,00	---		---	14
B	4	1.775,00	---	---	---	17
	5	1.775,00	---	250	---	17
	6	---	3.626,70		609	42
C	7	850,00	---	---	---	10
		11.203,30	3.626,70			108 Libres 42 VPO
Guztira Total		14.830		2.250	609	150

APROBETXAMENDUAK M2-ETAN, SESTRA GAINEAN APROVECHAMIENTOS EN M2. SOBRE RASANTE	
SESTRA AZPIAN, GUZTIRA BAJO RASANTE, TOTAL:	10.466

14. artikulua. Lursail zatiketa.

3 bizitegi lursail pribatu definitu dira, eta lursail publiko bat espazio libreararako eta bideararako. Proiektu honen planoetan islatu dira haren mugak:

Lursail pribatuen azalera.

Lursaila	Azalera
A	2.099,42 m ²
B	1.879,44 m ²
C	275,72 m ²
Guztira	4.254,58 m ²

Lursail publikoaren azalera.

Lursaila	Azalera
D	3.832,02 m ²

Artículo 14.º Parcelación.

Se definen 3 parcelas residenciales privadas, así como una parcela pública de espacios libres y viario, cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Superficie parcelas privadas.

Parcela	Superficie
A	2.099,42 m ²
B	1.879,44 m ²
C	275,72 m ²
Total	4.254,58 m ²

Superficie parcela pública.

Parcela	Superficie
D	3.832,02 m ²

Definituriko bizitegi lursail pribatu horiek gutxieneko lursail eraikigarriak dira. Higiezin Gune bana egokitu ahal izango dira A eta B lursailetan. Zehatz esateko, A lursailaren kasuan, gunean hainbat finka berezi pribatibo egongo dira, eta haietako bat sestraperari eta beheko solairuari dagokiena izango da. Gunea osatzen duten finka berezietako baterako eskatu ahal izango da lizentzia, Gune osoa hartzeko beharrik izan gabe.

B lursailaren kasuan, sestraperako finka jasoko du Guneak eta sestra gaineko finka independenteak izango dira hartan aurreikusten diren blokeak.

15. artikulua. Bizitegi Lursailen aldaketa.

Plan Berezian jasotakoak ez bezalako lursailak onartzeko, Xehetasun Azterketa tramitatu beharko da.

16. artikulua. Lerrokadurak.

Antolamendu geometrizatuaren planoan adierazi dira grafikoki lerrokadurak eta honako irizpide hauetan oinarritu dira:

- Multzoaren geometria abiatzea, B+6 mugarriarekin, Elizatxo hiribidearen amaiera markatzen duena.
- Aipaturiko mugarri horrekiko atzera emana abiatuko da eraikuntzaren gorputza.
- Makurdura biribilgunearen aldera. Eraikina kurbatu egiten da biribilgunean kokalekura egokitzeko.
- Eraikin berriaren lerrokadura Euskal Herria hiribidean. Dagoenaren lerrokadura nagusiari erantzuten dio eraikin berriak, eta baita atzeraemanguneari ere Alarde kale aldera.

Ordenantza hauek eskatutako aurreproiektuak araudi hau bete beharko du proposaturiko eraikinaren lerrokadurak, egitekarak, bolumenak eta koloreak zehaztuta, ulerturik tratamendu unitarioa behar duen bolumena dela eraikina eta ez hainbat zatiren batura gisa.

17. artikulua. Sestrak.

Bizitegi lursailen aurrealdeetan urbanizazio sestrek Plan honen planoetan zehaztutakoa beteko dute, dagokien Urbanizazio Proiektuan jasotako zehaztapenekin. Sestren erreferentzia gisa, aurrez daudenak hartuko dira kontuan merkataritza solairuetarako eta metro bat altuagoa beheko bizitegi solairuetarako. Horrela, eraikuntzaren hegala altuera berean egongo dira adierazitako profiletako bakoitzean.

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

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

Lursailaren baldintzatzaile topografikoen arabera egokitu ahal izango dira sestrak.

18. artikulua. Profilak eta Altuerak.

Hainbat profil ezarri dira planteatutako eraikinietarako. Profil arau-emaeleen planoak eta antolamendu geometrizatuak definitzen dituzte zehaztasunez profilak eta bolumen eraikien duten kokalekua.

- 1. Profila: PB + 6 goiko solairu. 1. eraikinean neurri batean beteko da.
- 2. Profila: PB + 5 goiko solairu. 1 - 6 eraikinetan beteko da. Esku hartzearen profil orokorra da.
- 3. Profila: PB + 4 goiko solairu. 1 - 6 eraikinetan neurri batean beteko da.

Las parcelas residenciales privadas anteriormente definidas tienen la condición de parcelas edificables mínimas. Se podrán configurar sobre las parcelas A y B sendos Complejos Inmobiliarios. En particular en el caso de la parcela A, el complejo comprenderá varias fincas especiales de atribución privativa, siendo una de ellas la correspondiente al bajo rasante y la planta baja. Se podrá solicitar licencia para una finca especial de las integrantes del Complejo sin tener que abarcar la totalidad del Complejo.

En el caso de la Parcela B el Complejo se referirá a una finca bajo rasante siendo fincas independientes sobre rasante los bloques que se prevén en la misma.

Artículo 15.º Modificación de Parcelas Residenciales.

Para permitir diferentes parcelas que las recogidas en el Plan Especial, será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 16.º Alineaciones.

Las alineaciones vienen señaladas gráficamente en el plano de ordenación geometrizada y se fundamentan en los siguientes criterios:

- Arranque de la geometría del conjunto, con un hito de B+6 que señala el final de la Avda Elizatxo.
- Retranqueado respecto a este hito arranca el cuerpo de la edificación.
- Curvatura hacia la rotonda. El edificio se curva para acomodarse a su ubicación en la rotonda.
- Alineación nuevo edificio en Avenida Euskalerría. El nuevo edificio responde a la alineación principal del existente, así como al retranqueo hacia la calle Alarde.

El Anteproyecto exigido por estas Ordenanzas deberá dar cumplimiento a esta normativa definiendo las alineaciones, texturas, volúmenes y colores de la edificación propuesta, entendiendo el edificio como un volumen con tratamiento unitario y no como una suma de diferentes partes.

Artículo 17.º Rasantes.

Las rasantes de urbanización en los frentes de las parcelas residenciales se ajustarán a lo establecido en los planos del presente Plan, con las precisiones que se establezcan en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Como referencia de rasantes se adoptarán las existentes para las plantas comerciales y 1 metro más altas para las plantas bajas residenciales. De esta forma, los aleros de la edificación están a la misma altura en cada uno de los perfiles indicados.

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 las parcelas residenciales.

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

Se podrán adaptar las rasantes en función de los condicionantes topográficos de la parcela.

Artículo 18.º Perfiles y Alturas.

Se establecen varios perfiles para los edificios planteados. El plano de perfiles normativos, así como el de ordenación geometrizada, definen con exactitud los diferentes perfiles y su situación en el volumen edificado.

- Perfil 1: PB + 6 plantas altas. Se adopta en el edificio 1 de forma parcial.
- Perfil 2: PB + 5 plantas altas. Se adopta en los edificios 1 a 6. Es el perfil general de la actuación.
- Perfil 3: PB + 4 plantas altas. Se adopta en los edificios 1 a 6 de forma parcial.

– 4. Profila: PB + 4 goiko solairu. 7. eraikinean beteko da. 7. Eraikinaren estalkia aldamenean duen eraikinarenera egokituko da.

– 5. Profila: PB + 3 goiko solairu. 1 - 6 eraikinetan neurri batean beteko da.

Etxebizitza solairuek 2,50 metroko gutxieneko altuera librea izango dute. Profil arau-emaileen ondorioetarako, 3 metroko altuera hartu da kontuan zorutik zorura.

19. artikulua. Aireko zortasunak.

Abiazio Zibilaren aldeko iritzia lortzeko beharra betetzeko ondorioetarako, 2014ko abenduan Plan Bereziaren dokumentua aurkeztu zen eta Irungo Udalak Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari bidali zion, bolumetriaren aldeko txostena eskatuz (dokumentu horretan +57,70 kota gorena zuen). Plan Bereziarekin batera Aireko Segurtasun Azterketa aurkeztu zen, Sener taldeak egina.

2015eko ekainaren 24an, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak ezezko iritzia eman zion Plan Bereziari, eta gomendio gisa adierazi zuen eraikin berrirako gehieneko kota (estalki gaineko elementu guztiak barne, esate baterako, antenak, tximiniak,...) inolaz ere ez izatea 53,00 metro MSL baino gehiago.

Aurreko hori betetzeko, debekatu egin zen eraikin berrian inolako elementurik jartzea, hala iraunkorrak nola behin-behinekoak, 53 MSL kotatik gora. Eraikin berriko elementu bakar batek ere ez du gaindituko 53 metroko MSL kota.

– Aireko zortasunei buruzko plano espezifiko egin da.

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

– Aireko Zortasunei buruzko 297/2013 Dekretuak xedaturikoari 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 teilatua 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) alde aurretik 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 eraikitzeko behar diren bitartekoak (eraikuntza garabiak eta antzekoak barne) jarri ahal

– Perfil 4: PB + 4 plantas altas. Se adopta en el edificio 7. La cubierta del edificio 7, se adaptará a la del edificio colindante.

– Perfil 5: PB + 3 plantas altas. Se adopta en los edificios 1 a 6 de forma parcial.

Las plantas de vivienda tendrán una altura mínima libre de 2,50 metros. A efectos de perfiles normativos, se ha considerado una altura media de 3 metros de suelo a suelo.

Artículo 19.º Servidumbres Aeronáuticas.

A los efectos de dar cumplimiento a la necesidad de obtener informe favorable por parte de Aviación Civil, se presentó en diciembre de 2014 un documento de Plan Especial que fue enviado por el Ayuntamiento de Irun a la Dirección General de Aviación Civil, solicitando informe favorable a la volumetría (que alcanzaba en ese documento la cota máxima +57,70). Se acompañaba el Plan Especial de un Estudio de Seguridad Aeronáutica elaborado por Sener.

Con fecha de 24 de junio de 2015, la Dirección General de Aviación Civil emitió un informe negativo al Plan Especial, señalando como recomendación que la cota máxima para la nueva edificación (incluyendo todos sus elementos sobre cubierta tales como antenas, chimeneas,...) no supere en ningún caso los 53,00 metros MSL.

En cumplimiento de lo anterior, se prohíbe la disposición en la nueva edificación de ningún tipo de elemento bien sea permanente o provisional por encima de la cota 53 MSL. Ningún elemento de la nueva edificación podrá superar los 53 metros MSL.

– Se ha incluido un plano específico relativo a servidumbres aeronáuticas.

– 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

izateko, aldez aurretik aldeko txostena eman beharko du Aireko Segurtasunaren Estatuko Agentziak (AESA), Aireko Zortasunei buruzko 297/2013 Dekretuaren 30. eta 31. artikuluen arabera.

Bestalde, aireko zortasunei buruzko plano espezifikoa (P11), Plan honen dokumentazio grafikoaren barnean baitago hura, islatzen da esparru honen antolamendua, bertan definituriko Aireko Zortasunen azalera mugatzaileen mailaren marrei gainjarria, eta baita esparru honetarako 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.

20. artikulua. Patioak.

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

Patioek gailurrean sabai leihoak eduki ahal izango dituzte, baldin eta inguruko espazioa libre uzten bada, inolako itxiturarik gabe sabai leihoaren eta patioko pareten artean, patioaren azalaren 1/3 bezainbesteko aireztapen azalerarekin gutxienez.

21. artikulua. Gorputz irtenak edo hegalkak.

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

Hegala gehienez 1,10 metrokoa izango da, gehieneko lerrokaduretatik aurrera.

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

22. 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 gaine-rako eraikuntza eta apaindura mailako elementuak 0,30 m-raino irten ahal izango dira fatxada-lerrotik.

23. artikulua. Eskailerak eta etxebizitzetarako sarrerak.

Gutxieneko neurriak eta ezaugarriak indarrean dagoen erai-kinak Suteetatik Babesteko araudiak zehazten dituenak izango dira. Indarrean dauden eraikinetarako irisgarritasun arauak beteko dituzte halaber.

Debekatuta daude eskailera kolektibo konpentsatuak eta eskailera buru zatiak edo angeluan eratzen direnak.

Eskailerek kanpoko argia edo argi zenitala eduki ahal izango dute. Bi kasuetan, horri dagokionean BOEetarako zehaztutako araudia beteko da.

Eskaileretako barandek aplikatu beharreko araudia beteko dute, zehatz esateko, CTE-DB-SU araua.

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

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 específico relativo a servidumbres aeronáuticas (P11), 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 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 20.º Patios.

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

Los patios, en su coronación, podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima igual a 1/3 de la superficie del patio.

Artículo 21.º Cuerpos salientes o vuelos.

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

El vuelo máximo será de 1,10 a partir de las alineaciones máximas.

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

Artículo 22.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 23.º Escaleras y acceso a viviendas.

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Protección contra Incendios en los edificios. También cumplirán las vigentes normas de accesibilidad en los edificios.

Se prohíben las escaleras colectivas compensadas y las mesetas partidas o en ángulo.

Las escaleras podrán disponer de iluminación exterior o cenital cumpliendo en ambos casos la normativa establecida a tal efecto para las viviendas VPO.

El barandado de las escaleras cumplirá la normativa aplicable, en concreto el CTE-DB-SU.

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

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

24. artikulua. Igogailuak.

Dagokien araudi berezia beteko da igogailuen instalaziorako.

25. artikulua. Aprobetxamendua zenbatzeko irizpideak.

Plan Nagusiaren 3.1.2. artikulua araberaz zenbatuko dira azalera. Hona hemen aintzat hartu beharreko 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 azalaren % 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 azalaren % 50 hartuko da kontuan, baldin eta kanpoaldera irekiak badaude).

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

2. Aitzitik, inolaz ere ez dira eraikuntza 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

26. artikulua. Jabari Baldintza Orokorrak.

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

27. artikulua. Erabilera Publikoko eta erabilera Pribatuko zortasuna.

Bizitegi erabilerako lursailak eta horiek okupatzen dituzten eraikuntzek beharreko zortasunak beteko dituzte beste lursailen jabeek plangintzatik etorritako eskubideak osorik eta aske erabil ditzaten. Zehatz esateko, lursail guztien artean elkarrekiko zortasuna ezartzen da sotoko solairura sartzeko eta hartatik ateratzeko. Birpartzelazio Proiektuan zehaztuko da zortasun horren hedadura.

2.3. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK

28. artikulua. Erabilera erregimena.

1. Erabilera nagusia: Etxebizitza.

– Bizitegi lursail eraikigarriek erabilera hori izango dute, eta horrenbestez, beste erabilera batzuetarako baimena mugatua egongo da eta egiaz bateragarria izan beharko du erabilera nagusiarekin. Erabilera hori eraikineko goiko solairuetan gauzatu da eta beheko solairuan, planoetan grafiaturiko zatian.

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

Artículo 24.º Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación.

Artículo 25.º Criterios de cómputo del aprovechamiento.

Se computarán las superficies de acuerdo al artículo 3.1.2. del Plan General, cuyos criterios se reproducen a continuación:

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 los 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 26.º Condiciones Generales de Dominio.

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

Artículo 27.º Servidumbre de uso Público y uso Privado.

Las parcelas residenciales y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento. En particular se establece servidumbre recíproca entre todas las parcelas para el acceso y salida a la planta de sótano. La extensión de dicha servidumbre se concretará en el Proyecto de Reparcelación.

CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE USO

Artículo 28.º Régimen de Uso.

1. Uso característico: Vivienda.

– Las parcelas residenciales edificables se destinarán a este uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal. Este uso se desarrollará en las plantas altas de la edificación y en la Planta Baja, en la parte grafiada en los planos.

2. Baimendutako erabilerak:

– Oro har, Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian RV lursailetarako baimendutako erabilerak onartuko dira, dokumentuan adierazitako baldintzetan.

– Hirugarren sektorekoak: Ordenantza honen bidez berariaz baimenduko da 5. kategoriako Hirugarren Sektoreko Merkataritza erabilera ezartzea eraikineko beheko solairuan. 100 m²-ko salmenta areto bakoitzeko 3,5 plazako estandarra beteko da, hauxe da, A lursaileko lehen sotoari dagokiona.

5. kategoriako Hirugarren Sektoreko Merkataritza erabileraren ezarpenak dagokion Jarduera Proiektuan justifikatu beharko ditu Etxebizitza erabilerarekin bateragarri egiteko hartu beharreko neurriak, aplikatu beharreko era guztietako araudiak betetzen direla egiaztatuz.

– Hirugarren sektoreko erabilera osagarria baimenduko da, oro har, sotoko, erdisotoko eta beheko solairuetan.

2.4. KAPITULUA. ERAIKINEN HIGIENE, OSASUN ETA SEGURTASUN BALDINTZAK

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

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

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

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

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

0,63 m³-ko bolumena du modulu batek (0,5 m zabal, 2,10 m garai eta 0,6 m hondo duen armairuari dagozkion neurriak). Gutxienez 0,35 m-ko eta gehienez 0,65 m-ko hondoan izango du. Beste modulu bat gehituko da beste logela bakoitzeko. Biltegiratzeko eremu horiek sarreran, igarotzeko edo egoteko guneetan ezarriko dira eta zatitu ahal izango dira, modulu 1eko gutxieneko zatiezina betetzen bada.

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

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

– 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.

2. Usos Autorizados.

– Se autorizan con carácter general los usos autorizados en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun para las parcelas RV, en las condiciones indicadas en el documento.

– Terciarios: Se autoriza expresamente mediante la presente Ordenanza la implantación de Uso Terciario Comercial de 5.ª categoría en la planta Baja de la edificación. Cumplirá una dotación de aparcamiento de 3,5 plazas por cada 100 m² de Sala de Ventas, lo que equivale al primer sótano de la parcela A.

La implantación de este uso Terciario Comercial de 5.ª categoría deberá justificar en el correspondiente Proyecto de Actividad las medidas a adoptar de cara a garantizar su compatibilidad con el uso de Vivienda, verificando el cumplimiento de todo tipo de normativa aplicable.

– Uso auxiliar de terciario se autoriza con carácter general en plantas sótano, semisótano y baja.

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

Artículo 29.º Condiciones generales de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda.

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

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

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

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

Un módulo equivale a un volumen de 0,63 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 0,7m) con una dimensión mínima de 0,35 m medida en cualquiera de sus aristas situado por debajo de 1,40 m de altura.

– Superficies fijas de trabajo que cumplan las siguientes 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. Nolanahi ere, honako hau izango da etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria:

Gutxieneko azalera: 40.00 m²s.

E. Fatxadetan esekitokiak ezarri ahal izango dira, baina kanpotik ez ikusteko moduan, fatxadaren diseinuan sartutako elementuen bidez.

30. artikulua. Erabilera komuneko etxebizitzetan sartzeko espazio eta elementuetan aplikatu daitezkeen bizigarritasun baldintzak.

1. Atariak:

– Etxebizitza eraikinetako atarien, eskaileren eta erabilera komuneko eremuen diseinua, Euskal Autonomi Erkidegoan indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Diseinurako Ordenantzak, «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.

– Atariko sarreratik ikusteko moduan egokituko dira eskailearren eta igogailuaren abiapuntuak, saihestu egingo dira eraikinean sartzeko atearen eta elementu horien arteko bihurguneak oro.

– Lokalera sartzen diren edo bertan dauden pertsonak bereizteko moduko argi instalazioa izango dute atariak, lokala espazio segurua izatea nahi 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 1,00ekoa, mugatzen dituzten elementuen artean neurtua –eskailera-zuloko horma eta baranda, igogailu zuloaren karela edo itxitura–.

– Mailagainaren zabalera, hegala kontaktu 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 tarte 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 tarte egongo da gehienez ere, horizontalean neurtua.

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

– Eskailerek airea eta argia zuzenean jasoko dituzte fatxadaren batetik edo patio batetik, solairu bakoitzean leiho batetik gutxienez; m² 1,00 baino handiagoa izango da haren azalera. Era berean, argiztapen zentrala onartuko da indarrean dagoen *Estatuko Aldizkari Ofizialean* Araudian jasotako kasuetan, baliabide mekaniko edo tximinia egokiaren bidez aireztapena ziurtatuz beti ere.

D. En todo caso la superficie útil mínima de vivienda será la siguiente:

Dimensión mínima: 40.00 m²t.

E. Se dispondrán tendedores en fachada garantizando su ocultación a las vistas mediante elementos integrados en el diseño de la fachada.

Artículo 30. Condiciones de habitabilidad aplicables a 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.

– 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.

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

3. Igogailuak:

– Derrigorrez jarri beharko da igogailua, irisgarritasunari buruz indarrean dagoen araudian zehaztutako baldintzetan.

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

31. artikulua. Merkataritzako lokaletarako baldintza orokorrak.

1. Komun hornidura:

– Lokalek komuna izango dute –lehen sotoko edo erdisotoko lokaletan egon ahal izango da hura–, komun eta konketaz hornitua gutxienez. Etxebizitzetako komunetarako aurreikusi direnetako bat izango da haren argizatze eta aireztatze sistema.

– Lokalak 250,00 m²(s) baino gehiago dituzenean, gutxienez komun partekatu bat izango du konketa eta komunarekin. Halaz ere, komun hornidura hori egokitu ahal izango da lokalaren erabilera motaren eta jendeari arreta emateko azaleraren arabera, eta hori gutzia udalaren irizpideak aintzat harturik.

Komunak jendearentzako aretotik beharreko distantzian egongo dira, behar bezala isolatuak, aireztapen zuzen edo bortxatuko lokaletan, eta ongi argiztatuak.

Komunerako sarbidea ezin izango da sukalde, jantoki edo elikagaiak prestatu, manipulatu edo edukitzen diren lekuetatik zuzenean egin.

2. Aireztapena:

– Artikulu honetan jasotako lokaletan, pertsonak etengabean egoteko zatien aireztapena naturala edo artifiziala izan daiteke, baina gutxienez aire berritzea ziurtatu behar da betiere, aplikatu beharreko indarrean dagoen araudiaren arabera. Aireztapen bortxatua eskatuko da artikulu galkorrak manipulatu edo saltzen diren lokaletan.

Oin berriko eraikinek hodiak izango dituzte bizileku erabilera ez dituzten lokalak aireztatzeko beheko solairuan edo arteko solairuan, etxebizitzetakoetatik bereiz, eta lokal horietako bakoitzerako lehen aipaturiko aireberritze independente hori ziurtatuko dute gutxienez.

Aplikatu beharreko araudia beteko da hartze eta ateratze ahoen eta bizitegi erabileren arteko tarteei dagokienean.

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

– Ostalaritza jardueren kasuan, ogia eta opilak egiten diren lantegi, oilasko erretegi edo antzekoak edo jolaserako esparruak barne, izaera orokorrean, aireztapen bortxatua eskatuko da, eta horietan sukaldea, frijigailua, erregailua, plantxa, labea edo antzeko instalazioen bat dagoenean, kea eta gasak ateratzeko hodi independente eta estankoa jarriko da derrigorrez, beharreko gutxienezko sekzioarekin. Hodi hori eraikineren barnealdetik joango da ahal baldin bada, eta berariaz debekatuta dago bide publikora ematen duen fatxadan egokitzea.

3. Eraikineko beheko solairuan 5. kategoriako Hirugarren Sektorereko Merkataritza erabilera bat ezartzen bada (28. artikuluan espresuki baimendua), honako baldintza hauek bete beharko dira gainera:

4.1. Aparkaleku hornidura.

Salmenta aretoaren azalerari dagokionean, 100 m²-ko zati bakoitzeko 3,5 plazako estandarra justifikatu beharko da. Estandar hori justifikatua dago toki mailako merkataritza ekipamendua izateagatik.

– 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 las condiciones definidas en la normativa vigente sobre accesibilidad.

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

Artículo 31.º Condiciones generales para los locales destinados a comercio.

1. Dotación de aseos:

– Los locales dispondrán de un cuarto de aseo –que podrá situarse en su caso en locales de primer sótano o semisótano–, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los cuartos de aseo de las viviendas.

– Cuando el local tenga más de 250,00 m²(t) dispondrá de al menos un aseo compartido con lavabo e inodoro. No obstante, esta dotación de aseos podrá ajustarse en función del tipo de uso del local y de la superficie destinada a la atención al público, y ello en función de los criterios municipales.

Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en locales con ventilación directa o forzada, y bien iluminados.

El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficina, los comedores, o los lugares donde se elabore, manipule o almacene alimentos.

2. Ventilación:

– La ventilación de la parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, podrá ser natural o artificial, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima según la normativa vigente aplicable. La ventilación forzada se exigirá en los locales destinados a la manipulación o venta de artículos perecederos.

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, asegurando para cada uno de estos locales la renovación mínima independiente antes definida.

Se dará cumplimiento a la normativa aplicable en cuanto a distancias entre bocas de admisión y extracción y usos residenciales.

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

– En los casos de actividades de hostelería, incluso obradores de pan y bollería, asador de pollos o similares, o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada, y, cuando los mismos incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente y estanco de evacuación de humos o gases de sección mínima adecuada, que deberá discurrir preferentemente por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada a vía pública.

3. En el caso de implantarse un Uso Terciario Comercial de 5.º categoría en la planta Baja de la edificación (expresamente autorizado en el artículo 28), se deberán cumplir además las siguientes condiciones:

4.1. Dotación de aparcamiento.

Se deberá justificar un estándar de 3,5 plazas por cada 100 m² de la superficie destinada a Sala de Ventas. Se justifica este estándar por tratarse de un equipamiento comercial de ámbito local.

4.2. Karga eta deskargarako eremuak.

Jardueraren beraren barnean gune itxi bat edukiko da, banaketarako kamio baten karga eta deskargarako egokia. Gune horretarako sarbideak planoetan zehaztutako lekuetan egongo dira.

4.3. Aireztapena.

Altuera handiena duen eraikineko estalkian soilik, lehenengo zenbakia duenean, aireztapeneko airea, keak, gasak eta usainak husteko tximiniak oro har ezarri dena baino altuera txikiagoan jarri ahal izango dira, estalki gainetik metro batera iritsi arte, eta hala badagokio, beharreko neurriak hartuko dira barreiatzea egokia izan dadin. Soilik kondentsazioko ainerako, oro har ezarritako fatxadarako gehieneko emariak gairitu ahal izango dira, baldin eta irteera 4 metro baino gehiagora badago espaloiko sestratik gora eta fatxadako edozein baotik 6 metrora gutxienez.

32. artikulua. Garajerako lokaletarako baldintza orokorrak.

1. Indarrean dauden Babes Ofizialeko Etxebizitzen 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 erabilerrako 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 espalo, 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 libre:

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

C. Sarbideak:

– Gutxienez 3 metro zabalerrako sarbidea izango dute garajeek.

– 3. eta 4. kategoriako garajeetan, hauxe da, 1.000 m²(s)-tik gorako azalera dutenetan, sarbideak 5,00 metrotik gorako zabalera izango du, edo bestela bi sarbide bereizi, bata sartzeko eta bestea irteteko, lehen aipaturiko gutxieneko zabalerrarekin.

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

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

4.2. Espacios de carga y descarga.

Se dispondrá de un espacio cerrado en el interior de la propia actividad apto para la carga y descarga de un camión de reparto. Los accesos al citado espacio se situarán en las zonas marcadas en los planos.

4.3. Ventilación.

En la cubierta del edificio exclusivamente con mas altura, el número uno, las chimeneas evacuación de aire de ventilación, o con humos, gases y olores, podrán disminuir la altura que se establece de forma general, hasta alcanzar un metro sobre cubierta adoptando, en su caso, medidas para una correcta dispersión. Para aire exclusivamente de condensación se podrán superar los caudales máximos a fachada establecidos con carácter general siempre que la salida se encuentre a mas de 4 mts sobre la rasante de la acera y a 6 mts de distancia cualquier hueco de fachada.

Artículo 32.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 almacenes, 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 sobreechanco necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6,00 m. Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima, salvo elementos puntuales (estructura, instalaciones,...).

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

– 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.

33. artikulua. *Trastelekurako lokalen baldintzak.*

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

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

a) Bizikletentzako aparkalekua. Gune bat edukiko da bizikletak uzteko eta motorrik ez duten ibilgailuak gordetzeko. Honako hauek dira kontuan hartuko diren gutxienezko neurriak: 12,00 m² etxebizitza bakoitzeko, gutxienez 1,5 metroko luzera eta 2,0 metroko altuera. Esparru horretarako sarbidea ahalik eta zuzenena izango da kanpoaldetik eta betiere egokia motorrik ez duten ibilgailuentzako. Neurri horiek aintzat hartuko dira erreferentzia gisa, eta behar bezala justifikatuko da bestelako 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. Beheko solairuan lokal bat izango da higitzen laguntzeko ibilgailuak edukitzeko, esate baterako, haur kotxeak, erosketa egiteko organoak, gurpil aulki motordunak edo antzeko elementuak.

Lokal horretarako hornidura 12 m² izango da etxebizitza bakoitzeko, bertan 2 metro diametroko zirkulua egiteko moduan eta 2,20 metroko altuerarekin gutxienez. Beheko solairuan egongo da eta sarrera zuzena izango du ataritik.

2.5. KAPITULUA. ESTETIKA ETA APAINDURA MAILAKO BALDINTZAK

35. artikulua. *Aldez aurretik aurreproiektua egiteko beharra.*

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, A eta B lursailentzako Aurreproiektua edo Oinarrizko Proiektu bakarra aurkezteko beharra ezarri da, BEPB honetan sortzen diren hiri espazio berriak Proiektuak xede duen Esparruko eraikinekin modu koordinatu eta proportzionatuan tratatuko direla bermatzeko, eta Udaletik kontrolatu ahal izateko esku hartzea eskala egokian bideratuko dela. C lursaila bereiz tratatu ahal izango da.

Lursail baten lizentzia ezin izango da eskatu aipaturiko multzoko Aurreproiektu edo Oinarrizko Proiektu hori onartzen ez den bitartean.

A eta B lursailentzako Aurreproiektu edo Oinarrizko Proiektu bakarra aurkeztean eskatu ahal izango da eraikuntza lizentzia. C lursailerako beste Proiektu bat egingo da.

Lizentzia A lursailaren (A-0) lehen faserako izango da sestrapera eta beheko solairua egiteko, horiek finka berezia osatuko dute Higiezin Gunean. Ondoren, 1. Fase horren (A-0 finka, sestrapera eta beheko solairua hartzen dituen) gainetik eratutako finketarako lizentziak eman ahal izango dira, hauxe da, A-1, A-2 eta A-3 finketarako.

36. artikulua. *Fatxadak.*

1. Aurreikusitako eraikineko kanpoko fatxadetan jarriko diren esekitokiak behar bezala babestuko dira kanpotik ez ikusteko, fatxadan diseinuan sartutako elementuen bidez.

– 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 33.º *Condiciones de los locales destinados a trastero.*

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

a) Aparcamiento para bicicletas. Se dispondrá de una zona de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos no motorizados. Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán de 12,00 m², 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 y/o garajes cerrados, éstos podrán contar como susceptible de albergar bicicletas.

b) Almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento. Se dispondrá un local en planta baja para el almacenamiento de vehículos de asistencia al desplazamiento tales como cochecitos de bebé, carritos de la compra, sillas de ruedas motorizadas o elementos análogos.

El local contará con una dotación de 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 en planta baja y con acceso directo desde el portal.

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO

Artículo 35.º *Obligatoriedad de anteproyecto previo.*

Se establece la obligatoriedad de presentar, de forma previa a la solicitud de licencia de edificación, un Anteproyecto o Proyecto Básico único para las parcelas A y B, que garantice el tratamiento coordinado y proporcionado de los diferentes nuevos espacios urbanos que se crean en el presente PERI con los edificios del Ámbito objeto de Proyecto y permita controlar desde el Ayuntamiento la adecuada escala con la que se pretende resolver la actuación. La parcela C podrá ser independiente en su tratamiento.

No se podrá solicitar la licencia de una parcela hasta que se haya aprobado el Anteproyecto o Proyecto Básico del conjunto indicado.

Con la presentación de un único Anteproyecto o Proyecto Básico para las parcelas A y B, se podrá solicitar la licencia de edificación. La parcela C será objeto de otro Proyecto.

La licencia podrá corresponder a la primera fase de la parcela A (A-0) para desarrollar el bajo rasante y la planta baja, que constituirán una finca especial en el Complejo Inmobiliario. A continuación podrán ser objeto de licencia las fincas configuradas por encima de la citada fase 1.ª (Finca A-0 que comprende el bajo rasante y la planta baja) que configuran las fincas A-1, A-2 y A-3.

Artículo 36.º *Fachadas.*

1. Los tendedores a disponer en las fachadas exteriores de la edificación prevista se protegerán impidiendo su visualización mediante elementos integrados en el diseño de las fachadas.

2. Debekaturik dago fatxadetan ezin 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 iraunkorrak eta lehen mailakoak izango dira. Azalerako estaldurak, hala nola pintura akrilikoak eta antzekoak, eguraldien gorabeheretik bereziki babestu diren aldeetan, edo eraikuntza xehetasun iraunkorrak nabarmentzeko, baizik ez dira bideratuko.

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 lirakeen erdisoto aldeak fatxadaren gainerako osagarrien araber diseinatuko dira.

37. artikulua. Estalkiak.

Estalki lauak izango dira, gainetik ibiltzeko modukoak ala ez. Eraikinaren funtzionamendurako beharreko instalazioak jarri ahal izango dira teiltatuan.

Aldameneko eraikinekora egokituko da 7. Eraikineko estalkia.

38. artikulua. Beheko solairuen estetika baldintzak.

Eraikuntza proiektuak definituko ditu eraikinaren irudi orokorarekin lotura izan behar duten beheko solairuko baoak.

Proiektuak definituriko baoen arteko elementu trinkoen tratamendua goiko solairuetakoekin berdinduz izango da materialei dagokienean.

Merkataritza jarduerarekin loturiko errotulu eta elementu guztiak eraikuntza proiektuak definituriko baoen barnealdean egokituko dira, Irungo HAPN beterik. Gainera, definitutako baoen barnean gutxienez % 30 eremu gardenak izango dira.

HIRUGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ARAUAK

3.1. KAPITULUA. DISEINU BALDINTZA OROKORRAK

39. artikulua. Hirigintza Oztopoak kentzea.

Aurreikusitako urbanizazio proiektuak guztiz beteko du Hirigintza Oztopoak kentzeari buruz Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Politika eta Herri Lanetarako Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak eta Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legeak zehazturikoa, Eusko Jaurlaritzarena azken hau ere.

40. artikulua. Ingurumen irizpideak.

Dokumentu hau garatzerakoan, Irungo Hiri Antolamendurako Plan Nagusian jasotako Ingurumen Irigarritasun 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 Berrikuspenetik etorritako proposamenen ondorio negatiboak saihesteko edo murrizteko neurriak.

8.3.1. Ingurumenaren ikuspuntutik kalteberak diren eremuetako eragina murrizteko neurriak.

8.3.2. Natur baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

8.3.3. Lurzoru baliabideen gaineko eragina arintzeko neurriak.

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

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

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

Artículo 37.º Cubiertas.

Se adoptarán soluciones de cubierta plana transitable o no. Se podrán colocar sobre la cubierta las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio.

La cubierta del edificio 7 se adaptará a la del edificio colindante.

Artículo 38.º Condiciones estéticas de las plantas bajas.

El proyecto edificatorio definirá los huecos de planta baja que deberán guardar relación con la imagen general del edificio.

El tratamiento de los elementos macizos entre los huecos definidos por el proyecto será idéntico al de las plantas altas en cuanto a materiales.

Todos los rótulos y elementos identificativos de la actividad comercial se situarán en el interior de los huecos definidos en el proyecto edificatorio, dando cumplimiento al PGOU de Irun. Además, en el interior de los huecos definidos se garantizará al menos un 30 % de zonas transparentes.

TÍTULO TERCERO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

Artículo 39.º Supresión de Barreras Urbanísticas.

El proyecto de urbanización previsto, deberá 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 40.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. Estetika eta 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 proiektuan jasoko dira erabili beharreko materialen ezaugarrien xehetasunak, baina Udal Zerbitzuek onartu beharko dituzte betiere.

41. artikulua. Zerbitzu azpiegituren diseinu ezaugarriak.

Hodi guztiak lurpetik joango dira eta jabari eta erabilera publikoko lurzoruan egongo dira, lursail bakoitzera egin beharreko loturei kalterik egin gabe. Sareak Udal Zerbitzu Teknikoek onartu beharko dituzte, loturei eta konexioei dagokienean bereziki.

Garajeetarako sarbideak egiteko orduan aintzat hartuko da trabarik ez zaiola egin behar aurreikusitako arrapatatik doan trafikoari.

42. 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.

43. artikulua. Oinezkoentzako eremuen diseinuaren inguruko irizpideak.

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

Atsedenerako lekuak: Ha-ko 25 etxebizitzatik gorako dentsitate 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 eremu edozein puntutatik edateko urez hornituriko iturri bateraino egongo den tarte goren.

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

- 8.3.4. Medidas para disminuir la afección al 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

El Proyecto de Urbanización contendrá el detalle de las características de los materiales a emplear, que deberán de ser autorizados por los Servicios Municipales.

Artículo 41.º Características de diseño de las infraestructuras de servicio.

Todas las conducciones serán subterráneas y dispuestas en suelo de dominio y uso público sin perjuicio de las conexiones con cada parcela. Las redes merecerán la aprobación de los Servicios Técnicos Municipales, en particular con referencia a enganches y conexiones.

Los accesos a garajes se ejecutarán evitando el entorpecimiento de tráfico por la rampa prevista. Se indican los lugares de acceso en el plano de Ordenación.

Artículo 42.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 43.º Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

— 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.

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

– Atsedenerako lekuen eta eserlekuen kokalekua 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.

LAUGARREN TITULUA

APROBETXAMENDUAK ETA ZESIOAK ONDARE BIHURTZEA

4.1. KAPITULUA. APROBETXAMENDUAK ONDARE BIHURTZEA

44. artikulua. Aprobetxamenduak. Ondare bihur daitezkeen ehunekoak.

Ekimen pribatuak ondare bihur dezakeen ehunekoak guztiko aprobetxamenduen % 85 izango da, eta gainerako % 15 Udalari dagokio inolako urbanizazio gasturik gabe, Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Legeak xedaturikoaren arabera.

Kontuan izango dira 2010-7-5ean onartutako Birpartzelazio Proiektuan zehaztutako kalte-ordainak.

Birpartzelazio Proiektuan ez dira Udalak jarritako eskubide gisa kontuan hartuko 2008ko Plan Bereziko hirigintza zesioak.

4.2. KAPITULUA. ZESIOAK

45. artikulua. Egin beharreko zesioak.

Dokumentu honetan jasotako zehaztapenen arabera, eta Lurzoruari buruzko Legearen arabera, ondoko zesio hauek egingo dira, nahitaez eta doan, Irungo Udal Txit Gorenaren alde:

– Bideetarako eta espazio libreetarako azalera guztiak antolamenduak jabari publikoko gisa definituak, eta zerbitzu publikoak ezartzeko eta funtzionatzeko behar diren lurra.

– Planoetan ekipamendu sozialerako gisa adierazitako azalera 609 m² dira 6. eraikineko erdisotoko solairuan, beheko solairuko eta erdisotoko erabileren planoan adierazten den bezala. Ekipamendurako lokala udalari emango zaio zesioan, hornidura eta saneamendu instalazioen derrigorrezko zuzkidurarekin, eraikinaren azpiegitura orokorren igarotze zorrarekin kargatzeko debekuarekin.

– 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.

TÍTULO CUARTO

PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS Y CESIONES

CAPÍTULO 4.1. PATRIMONIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 44.º Aprovechamientos. Porcentajes patrimoniales.

El porcentaje patrimonializable por la iniciativa privada será el 85 % de los aprovechamientos totales, correspondiendo al Ayuntamiento el 15 % restante libre de gastos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco.

Se deberán tener en cuenta las indemnizaciones establecidas en el Proyecto de Reparcelación aprobado el 5-7-2010.

En el Proyecto de Reparcelación no se tendrán en cuenta como derechos aportados por el Ayuntamiento, las cesiones urbanísticas del Plan Especial de 2008.

CAPÍTULO 4.2. CESIONES

Artículo 45.º Cesiones a realizar.

Conforme con las determinaciones contenidas en el presente documento, y de acuerdo con la Ley del Suelo, serán objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Irun los siguientes:

– Todas las superficies destinadas a viales y espacios libres definidas por la ordenación como de dominio público, así como los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos.

– Las superficies señaladas en los planos como de equipamiento social 609 m² en la planta semisótano del edificio 6, tal como se indica en el plano de Usos en las Planta Baja y Semisótano. El local de equipamiento será cedido al ayuntamiento con la dotación obligada de instalaciones de abastecimiento y saneamiento, bajo la prohibición de cargarlo con servidumbre de paso de infraestructuras generales de la edificación.