

## TOKI ADMINISTRAZIOA

3

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

**ANDOAINGO UDALA****Hirigintza**

*Ama Kandida 5 HEaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bateratua behin betiko izaeraz onartzea.*

2022ko apirilaren 4an Udalak Gipuzkoako Foru Aldundira bidali zuen Andoaingo Hiri Antolaketako Plan Orokorreko Ama Kandida deituriko HE-5 hirigunerako Hiri-antolamenduko Plan Bereziaren ale bat Hirigintza Planeamenduko Erregistroan gordailatua izan dadin.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 89.5 artikuluan xedaturikoari jarraiki, Udaltzatzen Osoko Bilkurak 2022ko martxoaren 31n hartutako aipatutako erabakiaren iragarkia argitaratzen da. Akordioaren testu osoak honela dio:

«Alkatetzak, 2020ko martxoaren 13ko 167/2020 Ebazpenaren bidez, «Ama Kandida» 5 HEaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia onartu zuen hasierako izaeraz, ebazpenean bertan adierazitako baldintzekin, eta plan hori, planaren ingurumen-azterketa estrategikoa eta dagokion administrazio-espeditente jendaurrean jarri zituela 45 egun balioduneko epean, iragarkia argitaratuz udaletxeko iragarki-taulan, 2020ko martxoaren 25eko 57 zenbakiko eta 2020ko apirilaren 2ko 63 zenbakiko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, udal web orrian eta 2020ko ekainaren 4ko Diario Vasco eta Noticias de Gipuzkoa egunkarietan. Hori guztia, interesatuek egokiak irizten zituzten alegazioak egin zituzten.

Jendaurreko informazioaren izapidearekin batera, kontsulta egin zitzaizen eragindako administrazio publikoei eta aldiz aurretik kontsulta egin zitzaizen interesdunei, 45 egun balioduneko epean egoki iriztitako txostenak eta alegazioak egin zituzten, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 22. artikuluan xedatutakoaren arabera. Dokumentua, era berean, eraginpeko administrazio sektorialeki bidali zitzaizen, beharrezko txostenak egin zituzten.

Dokumentuari hasierako onespina emateko erabakia plan bereziaren eremuan sartutako lursailen jabeek jakinarazi zitzaizen.

Espeditentearen jendaurreko informazio-aldian, 2020ko abuztuaren 5ean amaitu zena, alegazioak aurkeztu zituzten Kaletxiki 15eko etxebizitzaren eta garajeen jabeekideen erkidegoak eta Britac Proyectos SL enpresak, Udalaren Idazkaritzak 2020ko abuztuaren 26an emandako ziurtagirian ageri den bezala.

Ikusirik espeditente administratiboan jasotako txostenak, Alkatetzak, 2021eko abuztuaren 11ko 1518/2021 zenbakiko Ebazpenaren bitartez, aurkeztutako alegazioak erantzun zituen, ebazpen berean esandako zentsuan, eta Britac Proyectos SL enpresari jakinarazi zion, plan berezia behin-behineko izaeraz onartu baino lehenago, honako dokumentu hauek aurkeztu behar zituela: a) Testu bategina, non dokumentua hasieran onesteko erabakian adierazitakoa baldintzak eta baietsitako alegazioen eta administrazio-espeditentean dauden aldeko txosten sektorialetan adierazitakoaren ondoriozko doikuntzak jasoko diren eta b) Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 24.1 ar-

**AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN****Urbanismo**

*Aprobación, con carácter definitivo, del texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-5 Ama Kandida.*

Con fecha 4 de abril de 2022 ha sido remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa, un ejemplar del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-5 Ama Kandida del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, para su depósito en el Registro de Planeamiento Urbanístico.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, se publica el presente anuncio relativo al referido acuerdo, adoptado por el Pleno Municipal con fecha 31 de marzo de 2022, cuyo texto íntegro dice así:

«La Alcaldía, mediante Resolución n.º 167/2020 de fecha 13 de marzo de 2020, aprobó con carácter inicial, el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-5 Ama Kandida de Andoain, con las condiciones indicadas en la propia resolución y sometió el referido plan, el estudio ambiental estratégico del plan y el correspondiente expediente administrativo a información pública durante el plazo de 45 días hábiles, mediante anuncio publicado en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 57 de fecha 25 de marzo de 2020 y n.º 63 de fecha 2 de abril de 2020, en la web municipal y en los periódicos Diario Vasco y Noticias de Gipuzkoa de fecha 4 de junio de 2020, a fin de que los/as interesados/as formularan aquellas reclamaciones que estimaran convenientes.

Simultáneamente al trámite de información pública, se formuló consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas que ya fueron previamente consultadas, a fin de que, en el plazo de 45 días hábiles, emitieran los informes y alegaciones que estimaran pertinentes, todo ello en conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. El documento fue remitido, asimismo, a las administraciones sectoriales afectadas a fin de que emitieran los informes pertinentes al respecto.

El acuerdo de aprobación inicial del documento fue notificado a los/as propietarios/as de terrenos incluidos en el ámbito del plan especial.

Durante el período de información pública del expediente, que finalizó el día 5 de agosto de 2020, se presentaron alegaciones por parte de la Comunidad de Propietarios de viviendas y garajes de Kaletxiki 15 y de la empresa Britac Proyectos S.L., tal como consta en el certificado emitido por la Secretaría de la Corporación con fecha 26 de agosto de 2020.

Vistos los informes obrantes en el expediente administrativo, la Alcaldía, mediante Resolución n.º 1518/2021 de fecha 11 de agosto de 2021, resolvió las alegaciones formuladas en el sentido indicado en la propia resolución y comunicó a Britac Proyectos SL que, con carácter previo a la aprobación provisional del plan especial debía presentar los siguientes documentos: a) Texto refundido en el que se recogieran las condiciones indicadas en el acuerdo de aprobación inicial del documento y los ajustes derivados de las alegaciones estimadas y de lo manifestado en los informes sectoriales, favorables, obrantes en el expediente administrativo y b) El documento resumen al que hace refe-

tikulan aipatzen den laborpen-dokumentua aurkeztu beharko da. Bertan, sustatzaileak deskribatuko du planaren edo programaren azken proposamenean ingurumen-alderdiak, ingurumen-azterketa estrategikoa eta irismen-dokumentuari egokitzen zaizkion, egindako kontsulten emaitzak eta horiek nola hartu diren kontuan.

Alkateak, 2021eko azaroaren 22an emandako 2110/2021 zenbakiko Ebazpenaren bitartez, behin-behineko izaeraz onartu zuen Andoaingo «Ama Kandida» 5 HEAren Hiri Antolamenduko Plan Berezia, baldintza honekin: Plan Berezia behin betiko izaeraz onartu aurretik, testu bategina aurkeztu beharko da, eta bertan jasoko dira ebazpen honen I eranskinean adierazitako zuzenketak eta, hala badagokio, ingurumen-organoaren ingurumen-adierazpen estrategikoaren ondorioz egin beharreko aldaketak eta/edo doikuntzak. Ebazpen berean erabaki zen ebazpena, plan berezia eta ingurumen-ebaluazioa arautzen duen abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 24.1.d) artikuluan eskatutako laborpen-dokumentua igortzea Eusko Jaurlaritzako Ekonomia-aren Garapen, Iraunkortasun eta Ingurumen Sailari dagokion ingurumen-adierazpen estrategikoa egiteko. Ebazpen hori sustatzaileari eta gainontzeko jabeei jakinarazi zitzaion.

2022ko urtarrilaren 17an jaso zen udaletxean Ingurumena-aren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren zuzendariak emandako ebazpena, non Andoaingo «Ama Kandida» 5 HEAren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Ingurumen Adierazpen Estrategikoa formulatzen den. Ebazpen hori argitaratu zen 2022ko otsailaren 10ean *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkari*ko 29 zenbakiko atalean.

Soroa Arquitectos SLP enpresaren izenean diharduen Pedro Izaskun Pérez jaunak 2022ko otsailaren 3an aurkeztu zuen «Ama Kandida» 5 HEAren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategina.

Udal arkitektoak 2022ko otsailaren 23an egindako txostena ikusirik, Hirigintzako zinegotzi ahaldunaren 2022ko otsailaren 28ko idatziaren bitartez, jakinarazi zaio sustatzaileari, dokumentua behin betiko izaeraz onartu aurretik, idatzi berean jasotako doikuntzak jasotzen duen testu bategin berria aurkeztu beharko dela.

2022ko martxoaren 2an aurkeztu da udaletxe honetan testu bategin berria, non 2022ko otsailaren 28ko idatzian eskatutako doikuntzak jasotzen diren.

Ikusirik udal arkitektoak 2022ko otsailaren 23an eta martxoaren 4an eta Hirigintza eta zerbitzuetako administrazio orokorreko teknikariak 2022ko martxoaren 8an egindako aldeko txostenak.

Ikusirik, Hirigintza, Obra, Ingurumen eta Landagune Batzordearen 2022/03/17 datako irizpena.

Gaia eztabaidatu ondoren, Alkate andreak proposamena bozketara jarri du eta Osoko Udalbatzarrak, aho batez, Alkate andreak eta PSE-EE, EAJ/PNV, EH Bildu eta Elkarrekin Podemos udal taldeetako zinegotzien aldeko botoekin, honakoa

#### ERABAKI DU

1. Behin betiko izaeraz onestea Britac Proyectos SL enpresaren izenean diharduen Felipe Gómez Arriaran jaunak 2022ko martxoaren 2an aurkeztutako Andoaingo «Ama Kandida» 5 HEAren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bateratua.

2. Erabaki hau, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bateratuarekin batera, Gipuzkoako Foru Aldundira igortzea, Hirigintza-plangintzaren administrazio-erregistroan gordailatu dezaten, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.3 artikuluan xedatutakoari jarraiki.

rencia el artículo 24.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

La Alcaldía, mediante Resolución n.º 2110/2021 de fecha 22 de noviembre de 2021, aprobó, con carácter provisional, el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-5 «Ama Kandida» de Andoain, con la siguiente condición: con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial se deberá aportar un texto refundido en el que se recojan las subsanaciones señaladas en el anexo I de la propia resolución, así como las modificaciones y/o ajustes que, dado el caso, resulte preciso introducir como consecuencia de la Declaración Ambiental Estratégica del órgano ambiental. En la misma resolución se acordó remitir la resolución, junto con el plan especial y el documento resumen requerido en el artículo 24.1.d) de la Ley 9/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, a efectos de que emitiera la correspondiente declaración ambiental estratégica. Dicha resolución fue notificada al promotor y al resto de propietarios/as afectados/as.

Con fecha 17 de enero de 2022 se recibió en el Ayuntamiento la Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 «Ama Kandida» de Andoain. Dicha resolución fue publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 29 de fecha 10 de febrero de 2022.

Con fecha 3 de febrero de 2022, D. Pedro Izaskun Pérez, en representación de Soroa Arquitectos S.L.P., presentó el texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 5 «Ama Kandida» de Andoain.

Visto el informe emitido por el arquitecto municipal con fecha 23 de febrero de 2022, mediante escrito del concejal delegado de urbanismo de fecha 28 de febrero de 2022, se le comunicó al promotor que, con carácter previo a la aprobación definitiva del documento, se debía presentar un nuevo texto refundido en el que se subsanaran las cuestiones indicadas en el propio escrito.

Con fecha 2 de marzo de 2022 se ha presentado en este Ayuntamiento un nuevo texto refundido, en el que se recogen las subsanaciones indicadas en el escrito de fecha 28 de febrero de 2022.

Vistos los informes favorables emitidos por el arquitecto municipal con fechas 23 de febrero y 4 de marzo de 2022 y por la técnica de administración general de urbanismo y servicios de fecha 8 de marzo de 2022.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras, Medio Ambiente y Zona Rural de fecha 17/03/2022.

Debatido el asunto, la Sra. Alcaldesa somete a votación la propuesta y el Pleno de la Corporación, por unanimidad, con los votos a favor de la Sra. Alcaldesa y de los/as concejales/as de los grupos municipales de PSE-EE, EAJ/PNV, EH Bildu y Elkarrekin Podemos,

#### ACUERDA

1. Aprobar con carácter definitivo el texto refundido del Plan Especial de Ordenación urbana del AIU-5 «Ama Kandida» de Andoain, presentado con fecha 2 de marzo de 2022 por D. Felipe Gómez Arriaran, en nombre y representación de Britac Proyectos S.L.

2. Remitir el presente acuerdo, junto con el texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana, a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el registro administrativo del planeamiento urbanístico, conforme a lo establecido en el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. Behin betiko onespén-erabaki hau, aipatu Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren testu bategineko Hirigintza-araudiarekin eta ordenantzekin batera, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta udaleko web orrian argitaratzea.

4. Era berean, behin betiko onespén-erabakia Gipuzkoako Lurralde Historikoan hedapen gehien duten egunkari edo egunkarietan argitaratzea.

5. Erabaki hau jakinaraztea Britac Proyectos SL enpresaren izen eta ordezkapenean jarduten duen Felipe Gómez Arriaran jaunari, nola baita ere administrazio-espeditentean interesatu gisa agertzen diren beste guztiei. Jakinarazpenean azalduko zaie, halaber, administrazioarekiko auzi-helegitea aurkez dezaketela Bilbon dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren aurrean, akordioaren iragarkia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazten denetik bi hilabeteko epean.

6. Erabaki honen berri ematea Errenta eta Ordainarazpen lansailari.»

Erabaki hau behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Bere aurka administra-zioarekiko auzi-errekurtsoa jarri daiteke, EAEko Justizia Auzitegi Nagusiko Administra-zioarekiko Auzietarako Bilboko Epaitegian, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN edo prentsan argitaratzen den azken argitalpen egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

Ohartarazten da, baita ere, helegitea aurkezteko epea ebazpena jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunear hasten bada ere, hori epea amaitzen den hilabetean, jakinarazpen- edo argitalpen-datari dagokion egunean, amaitzen dela. Egun hori jaieguna edo baliogabea bada, epea hurrengo lanegunera arte luzatuko da.

Baita ere, jakinarazten da, helegite hori epea iraungitzen deneko egunaren hurrengo laneguneko 15:00etara arte aurkeztu ahal izango da, Epaitegiaren Idazkaritzan edo, bestela, egongo balitz, ezarri den erregistro nagusiko Zerbitzuan edo bulegoan, Auzitegi Konstituzionalak martxoaren 14an emandako 64/2005 Epaia ren arabera.

Hori guztia egoki iritzitako beste edozein helegite aurkeztearen kaltetan izan gabe.

Azkenik, jakinarazten da berraztertze helegitea aurkezteak ez duela eteten aurkatutako egintzaren buruzapena, etete hori eskatu eta Udalak onartzen duenean izan ezik, eta berraztertze helegiterik edo administrazioarekiko auzi-helegiterik ez aurkezteak, edota, dagokionean, horiek epez kanpo aurkezteak, ebazpena administrazio-egintza irmo bilakatzen duela.

Andoain, 2022ko apirilaren 6a.—Maider Lainez Lazcoz, alkatea. (2240)

ERANSKINA

«B» DOKUMENTUA. GARAPENEN HIRIGINTZA-ARAUAK

— Aurkibide orokorra:

Atariko titulua. Izaera orokorreko xedapenak, Hiri Antolamenduko Plan Berezia aplikatzeari buruzkoak.

Lehenengo titulua. Ama Kandida eremuan (HJE 5) aplikatu beharreko Hirigintza-araubide orokorra.

1.1. kapitulua. Kalifikazio xehatuaren araubidea.

1.2. kapitulua. Hiri Antolamenduko Plan Berezia garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa.

Bigarren titulua. Eremuan aplikatzekoak diren garapeneko Hirigintza-arau orokorrak, eraikuntzari eta erabilerari buruzkoak.

2.1. kapitulua. Jarduera ekonomikoen lurzatiei aplikatu beharreko garapeneko Hirigintza-arau orokorrak (b.10 industriakoak eta b.20 tertziariokoak).

2.2. kapitulua. Eraikuntza-kalitatearen gutxieneko baldintzak eta urbanizazioaren zerbitzu-maila.

3. Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva, junto con la normativa urbanística y ordenanzas contenidas en el citado texto refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana, en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa y en la web municipal.

4. Publicar, asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva en el diario o diarios de mayor difusión del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

5. Notificar el presente acuerdo a D. Felipe Gómez Arriaran, en nombre y representación de Britac Proyectos S.L., así como a todos/as aquellos/as que tengan la condición de interesados/as en el expediente administrativo, informándoles de que contra dicho acuerdo podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses, a contar de la publicación del anuncio del acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa o, en su caso, desde su notificación.

6. Notificar el presente acuerdo al departamento municipal de Rentas y Exacciones.»

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la última publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa o en prensa.

Se advierte que, si bien el plazo para la presentación del recurso comienza el día siguiente a la fecha de notificación o publicación de la resolución, finaliza el día equivalente a dicha fecha de notificación o publicación en el mes de vencimiento. Si el último día del plazo fuera inhábil o festivo finalizará el primer día hábil siguiente.

Asimismo, se informa que el recurso podrá presentarse hasta las 15:00 horas desde el día hábil siguiente al del vencimiento del plazo, en la Secretaría del Tribunal o, de existir, en la oficina o servicio de registro central que se haya establecido, de conformidad con la STC 64/2005 de 14 de marzo.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Se informa que la interposición del recurso indicado no suspende, salvo que se solicite y se acuerde por Tribunal la suspensión, la ejecución del acto impugnado y que la no presentación del recurso o, en su caso, la presentación fuera de plazo convierte la resolución en acto administrativo firme.

Andoain, a 6 de abril de 2022.—La alcaldesa, Maidier Lainez Lazcoz. (2240)

ANEXO

DOCUMENTO «B». NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO

— Índice general:

Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título primero. Régimen urbanístico general aplicable en el ámbito de Ama Kandida (A.I.U. 1).

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Título segundo. Normas urbanísticas de desarrollo generales de edificación y uso aplicables en el ámbito.

Capítulo 2.1. Normas urbanísticas de desarrollo generales aplicables a las parcelas de actividades económicas (b.10 industriales y b.20 terciaria).

Capítulo 2.2. Condiciones mínimas de calidad constructiva y nivel de servicio de la urbanización.

2.3. kapitulua. Ingurumen-baldintza zuzentzaileak, kontsatazaileak eta babesleak.

Hirugarren titulua. Ama Kandida eremuko lurzatiei aplikatzekoak diren garapeneko Hirigintza-arau bereziak, eraikuntzari eta erabilerari buruzkoak.

– Aurkibide xehatua:

Atariko titulua. Izaera orokorreko xedapenak, hiri antolamenduko plan berezia aplikatzeari buruzkoak.

0.1. artikulua. Jarduerarako eremua.

0.2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.

0.3. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren arau-esparrua.

0.4. artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien helmen arautzailea.

0.5. artikulua. Plangintzako aldaketak.

Lehenengo titulua. Ama Kandida eremuan (HJE 5) aplikatu beharreko Hirigintza-arabide orokorra.

1.1. kapitulua. Kalifikazio xehatuko arabidea.

1.1.1. artikulua. HJE 5 eremuaren kalifikazio xehatuko arabidea formulatzea.

1.2. kapitulua. Hiri antolamenduko plan berezia garatzeko eta egikaritzeko arabide juridikoa.

1.2.1. artikulua. Arabide orokorra.

1.2.2. artikulua. «Hirigintzako eraikigarritasuna» esleitzeko baldintzak.

1.2.3. artikulua. Gauzatzeko arabidearen zehaztapena.

1.2.4. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.2.5. artikulua. Urbanizazioa materializatzeko eta dagoz-kion lanak gauzatzeko beharrezkoak diren obra-proiektuak formulatzeko arabidea.

1.2.6. artikulua. Urbanizazio-kargen finantzazio-baldintzak.

1.2.7. artikulua. Urbanizazioa mantendu eta kontserbatzeko baldintzak.

1.2.8. artikulua. Lagapenaren xede diren zuzkidura publikoetarako lursailen arabide juridikoa.

1.2.9. artikulua. Komunitatearen partehartzearen arabide juridikoa Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan.

1.2.10. artikulua. Partzelazio-baldintzak.

1.2.11. artikulua. Zortasunak lurzati pribatueta.

1.2.12. artikulua. Eraikitzeko eskumena erabiltzea.

1.2.13. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

Bigarren Titulua. Eremuan aplikatzekoak diren garapeneko Hirigintza-arau orokorrak, eraikuntzari eta erabilerari buruzkoak.

2.1. kapitulua. Bizitegi-erabilerako lurzatiei aplikatu beharreko garapeneko Hirigintza-arau orokorrak.

2.1.1. artikulua. «a.2» lurzatieta aplikatzeko den eraikuntza- eta erabilerara-arabidearen formulazioa.

2.1.2. artikulua. Lerrotzteak «a.2» eta «g» lurzatieta.

2.1.3. artikulua. Eraikinen profila eta garaiera «a.2» eta «g» lurzatieta.

2.2. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintza orokorrak. espazioen dimentsioa, oinarriko eskakizunak eta oinarriko instalazioen zuzkidura.

2.2.1. artikulua. Bizigarritasun-baldintza orokorrak.

Capítulo 2.3. Condiciones ambientales correctoras, compensatorias y protectoras.

Título tercero. Normas urbanísticas de desarrollo particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas en el ámbito de Ama Kandida.

– Índice detallado:

Título Preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 0.1. Ámbito de intervención.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 0.3. Marco normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.

Artículo 0.5. Modificaciones del planeamiento.

Título primero. Régimen urbanístico general aplicable en el ámbito de Ama Kandida (A.I.U. 5).

Capítulo 1.1. Régimen de calificación pormenorizada.

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del A.I.U. 5.

Capítulo 1.2. Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial de Ordenación Urbana.

Artículo 1.2.1. Régimen general.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la «edificabilidad urbanística».

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Artículo 1.2.7. Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.

Artículo 1.2.8. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Artículo 1.2.9. Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Artículo 1.2.10. Condiciones de parcelación.

Artículo 1.2.11. Servidumbres en las parcelas privadas.

Artículo 1.2.12. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 1.2.13. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

Título segundo. Normas urbanísticas de desarrollo generales de edificación y uso aplicables en el ámbito.

Capítulo 2.1. Normas urbanísticas de desarrollo generales aplicables a las parcelas de uso residencial.

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las «Parcelas a.2».

Artículo 2.1.2. Alineaciones en las «Parcelas a.2 y g».

Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios en las «Parcelas a.2 y g».

Capítulo 2.2. Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas.

Artículo 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad.

2.2.2. artikulua. Etxebizitzetara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

2.2.3. artikulua. Bizitegi-erabilerez bestelakoetara (komertzialak, ekipamendua eta abar) bideratutako bizitegi-eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

2.2.4. artikulua. Garaje-erabilerara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

2.2.5. artikulua. Trastelekuei eska dakizkiekeen bizigarritasun-baldintzak.

2.3. kapitulua. Bizitegi-erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak.

2.3.1. artikulua. Zerbitzu-sareen eta gainazaleko tratamenduen ezaugarri nagusiak.

2.3.2. artikulua. Oinezkoentzako bideak, espaloiak eta espazioak zolatu eta sendotzea.

2.3.3. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.

2.3.4. artikulua. Hirigintzako oztupoak ezabatzea.

2.3.5. artikulua. Argindar-sarearen eta kaleko argien ezaugarriak.

2.3.6. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.

2.3.7. artikulua. Saneamendu-instalazioen baldintza orokorrak.

2.3.8. artikulua. Aireztatze-tximinien baldintza orokorrak.

2.3.9. artikulua. Arotzeria-lanen eta persianen baldintza orokorrak.

2.4. kapitulua. Bizitegi-eraikinen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak.

2.4.1. artikulua. Segurtasun-baldintza orokorrak.

2.4.2. artikulua. Baoak, leihoak eta terrazarako irteerak babestea.

2.4.3. artikulua. Behatxuloak.

2.4.4. artikulua. Estalkirako irteera.

2.5. kapitulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilerari pribatuko espazioak tratatzeko baldintzak.

2.5.1. artikulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilerari pribatuko espazioen Kontserbazioa eta apaindura.

2.6. kapitulua. Ingurumen-baldintza zuzentzaileak, kontsentsatzaileak edo babesleak.

2.6.1. artikulua. Neurri orokorrak.

2.6.2. artikulua. Neurri bereziak.

2.6.3. artikulua. Kalitate akustikoa.

2.6.4. artikulua. Lurzoruaren kalitatea.

2.6.5. artikulua. Neurri zuzentzaileak obra-fasean.

2.6.6. artikulua. Mugikortasun-jasangarritasunaren gaineko eragina murriztera bideratutako neurriak.

2.6.7. artikulua. Neurri zuzentzaileak urbanizazio-proiektuetan.

2.6.8. artikulua. Neurri zuzentzaileak eraikuntza- eta birgaitze-proiektuetan.

2.7. kapitulua. Hegazkintza zibilaren baldintzak.

2.7.1. artikulua. Zortasun aeronautikoak.

Hirugarren titulua. Ama Kandida eremuko lurzatiei aplikatzekoak diren garapeneko Hirigintza-arau bereziak, eraikuntzari eta erabilerari buruzkoak.

Lurzatia: a.2/5.1.

Lurzatia: a.2/5.2.

Artículo 2.2.2. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.

Artículo 2.2.3. Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).

Artículo 2.2.4. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje.

Artículo 2.2.5. Condiciones de habitabilidad exigibles a los trasteros.

Capítulo 2.3. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial.

Artículo 2.3.1. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

Artículo 2.3.2. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.

Artículo 2.3.3. Condiciones generales de las instalaciones.

Artículo 2.3.4. Supresión de barreras urbanísticas.

Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 2.3.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

Artículo 2.3.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.

Artículo 2.3.8. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.

Artículo 2.3.9. Condiciones generales de las carpinterías y persianas.

Capítulo 2.4. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.

Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Artículo 2.4.3. Mirillas.

Artículo 2.4.4. Salida a la cubierta.

Capítulo 2.5. Condiciones de tratamiento de los espacios de uso privado no edificado sobre rasante.

Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Capítulo 2.6. Condiciones ambientales correctoras, compensatorias o protectoras.

Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.

Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.

Artículo 2.6.3. Calidad acústica.

Artículo 2.6.4. Calidad del suelo.

Artículo 2.6.5. Medidas correctoras en fase de obras.

Artículo 2.6.6. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.

Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de urbanización.

Artículo 2.6.8. Medidas correctoras en los proyectos de edificación y rehabilitación.

Capítulo 2.7. Condiciones de aviación civil.

Artículo 2.7.1. Servidumbres aeronáuticas.

Título tercero. Normas urbanísticas de desarrollo particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas en el ámbito de Ama Kandida.

Parcela a.2/5.1.

Parcela a.2/5.2.

Lurzatia: a.2/5.3.  
Lurzatia: a.2/5.4.  
Lurzatia a.2/5.5.  
Lurzatia: a.2/5.6.  
Lurzatia: e.1.1/5.1.  
Lurzatia: e.1.1/5.2.  
Lurzatia: e.1.2/5.1.  
Lurzatia: e.1.2/5.2.  
Lurzatia: e.1.2/5.3.  
Lurzatia: e.1.3/5.1.  
Lurzatia: e.1.4/5.1.  
Lurzatia: e.1.4/5.2.  
Lurzatia: e.1.4/5.3.  
Lurzatia: e.1.4/5.4.  
Lurzatia: e.1.4/5.5.  
Lurzatia: e.1.4/5.6.  
Lurzatia: e.1.4/5.7.  
Lurzatia: f.1/5.1.  
Lurzatia: f.1/5.2.  
Lurzatia: f.2/5.1.  
Lurzatia: g/5.1.  
Lurzatia: g/5.2.

#### ATARIKO TITULUA

##### IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA APLIKATZEARI BURUZKOAK

###### 0.1. artikulua. *Jarduerarako eremua.*

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen jarduerarako eremua da Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Ama Kandida izenez identifikatutako Hirigintza-jarduerarako Eremua (HJE 5).

###### 0.2. artikulua. *Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.*

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau indarrean sartuko da behin betiko onetsi ondoren eta indarrean dagoen legeriak argitaratzeko ezarritako baldintzak betetakoan, eta horrela jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

Andoaingo Udalak berrikusi edo aldatu egingo ditu hiri-dinamikak hala eskatzen badu.

Planeko ezarpen bat edo batzuk baliogabetu, bertan behera utzi edo aldarazteak ez dio gainerako baliozkotasunari eragingo, betiere, horietakoren bat aplikatzea ezinezkoa gertatzen ez bada behintzat, haiekin elkartuta egoteagatik edo haien mendeko izateagatik.

###### 0.3. artikulua. *Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren arau-esparrua.*

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dagoen legegintza-esparruan formulatu da, eta, hori, funtsean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak osatzen du.

Gainera, Hirigintzako lege-esparru hauetara egokitu behar da.

– 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriek buruzkoa.

– 7/2015 Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Errehabilitazioaren Legearen testu bategina onartzen duena.

Parcela a.2/5.3.  
Parcela a.2/5.4.  
Parcela a.2/5.5.  
Parcela a.2/5.6.  
Parcela e.1.1/5.1.  
Parcela e.1.1/5.2.  
Parcela e.1.2/5.1.  
Parcela e.1.2/5.2.  
Parcela e.1.2/5.3.  
Parcela e.1.3/5.1.  
Parcela e.1.4/5.1.  
Parcela e.1.4/5.2.  
Parcela e.1.4/5.3.  
Parcela e.1.4/5.4.  
Parcela e.1.4/5.5.  
Parcela e.1.4/5.6.  
Parcela e.1.4/5.7.  
Parcela f.1/5.1.  
Parcela f.1/5.2.  
Parcela f.2/5.1.  
Parcela g/5.1.  
Parcela g/5.2.

#### TÍTULO PRELIMINAR

##### DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

###### Artículo 0.1. *Ámbito de intervención.*

El ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es el Ámbito de Intervención Urbanística 5, del Plan General de Andoain identificado con el nombre de Ama Kandida.

###### Artículo 0.2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.

El Ayuntamiento de Andoain procederá a su revisión o modificación si la dinámica urbana así lo exigiese.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

###### Artículo 0.3. *Marco normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana.*

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

– Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la referida ley.

– Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

– 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, Hirigintzako estandarrei buruzkoa.

– 7/2012 Legea, apirilaren 23koa, barne-merkatuko zerbitzuei buruz Europako Parlamentuak eta Kontseiluak abenduaren 12an emandako 2006/123/EE Zuzentaraura egokitze aldear zenbait lege aldatzekoa.

– 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.

– Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzentzako gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.

– 11/2008 Legea, azaroaren 28koa, Hirigintza-jardueren sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa.

– 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

– Agindua, 2009ko otsailaren 12koa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, babes ofizialeko etxebizitzentzako diseinurako ordenantzak onartzen dituena.

Eta, gainera, aplikatzekoak diren eta plan honetan eragina duten beste araudi sektorial batzuk.

Nolanahi ere, dokumentua Andoaingo Plan Orokorraren egiturazko jarraibideen arabera idatzi da.

*0.4. artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta horien helmen arautzailea.*

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 69. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Berezi honek honako agiri hauek ditu:

1. Plan Bereziaren dokumentuak:

– A dokumentua: Informazio- eta azalpen-memoria.

– B dokumentua: Garapeneko Hirigintza-arauak.

– C dokumentua: Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterlana.

– D dokumentua: Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlana.

– E dokumentua: Jasangarritasun ekonomikoaren memoria.

– F dokumentua: Planoak.

– Informazio-planoak.

– Antolamendu xehatuaren planoak.

Memoriak Plan Berezi honen azalpena, deskribapena eta justifikazioa biltzen ditu.

Garapeneko Hirigintza-arauak aplikatu beharreko araudi partikularra biltzen dute.

Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterlanak kudeaketan eragina izango duten jarraibideak biltzen ditu.

Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlanak eragiketaren bideragarritasunari buruzko funtsezko parametroak ezartzen ditu.

Jasangarritasun ekonomikoari buruzko memorian, gauzatutako antolamenduaren erabilera eragindako hornidurak, zerbitzuak eta mantentze-lanak ordaintzeko udalak duen gaitasuna aztertzen da.

Planoek Plan Bereziari dagokion informazioa eta antolamendu grafikoa jasotzen dituzte.

2. Dokumentuen izaera arauemailea:

Planaren eduki arautzailea artikuluko 1. epigrafean adierazitako agiri-multzoan definituta geratzen bada ere, «B. Plan Orokorraren garapeneko Hirigintza-arauak», «C. Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterlana», «D. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlana» eta «E. Planoak» dokumentuko antolamendu xehatuak planoak dira, berariaz, izaera arautzaile eta erregulazioko hori duten Hiri-

– Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

– Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

– Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

– Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

– Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

– Ley 3/2015, de junio de Vivienda.

– Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Y además a otras normativas sectoriales de aplicación y que tienen incidencia en el presente plan.

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Andoain.

*Artículo 0.4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el presente Plan Especial contiene los siguientes documentos:

1. Documentos del Plan Especial:

– Documento A: Memoria informativa y justificativa.

– Documento B: Normas Urbanísticas de Desarrollo.

– Documento C: Estudio de las Directrices de Ordenación y Gestión de la Ejecución.

– Documento D: Estudio de Viabilidad económico-financiera.

– Documento E: Memoria de Sostenibilidad Económica.

– Documento F: Planos.

– Planos de información.

– Planos de ordenación pormenorizada.

La Memoria recoge la exposición, descripción y justificación del presente Plan Especial.

Las Normas Urbanísticas de Desarrollo recogen la normativa particular de aplicación.

El Estudio de las directrices de organización y gestión, viene a recoger las directrices que van a afectar a la gestión.

El estudio de viabilidad económico-financiera, establece los parámetros fundamentales sobre la viabilidad de la operación.

La memoria de sostenibilidad económica analiza la capacidad municipal para costear los suministros, servicios y mantenimiento derivados del uso de la ordenación ejecutada.

Los Planos, recogen la información y ordenación gráfica correspondiente al Plan Especial.

2. Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B. Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General», «C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución», «D. Estudio de viabilidad económico-financiera» y los planos de ordenación pormenorizada del documento «E. Planos» los que poseen, específicamente,

gintzako esku-hartzearen gainean, eta, horrenbestez, haiek ezarritakora egokitu beharko da nahitaez.

Proiektu honen gainontzeko dokumentuek izaera bereziki adierazlea, erreferentziatzakoa edo justifikatzailea dute; beraz, bere edukian aurrekoekin kontraesanik izanez gero, dokumentu haiek gailenduko dira.

### 3. Desadostasunak dokumentuen artean:

Hirigintza-zehaztapen bati buruzko desadostasun zehatzik egonez gero eskala desberdinetan egindako arau-izaera duten planoen artean, eskala zabalagoan eginiko planoetan ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azkenotako edukian agerikoa den akats material bati zor ez bazaio.

#### 0.5. artikulua. Plangintzako aldaketak.

Indarraldiaren amaieran aurreikusitakoez gain, Udalak ego-ki iritziz gero, Plan Berezi hau aldatu ahal izango luke, plana onesteko erabilitako izapide berarekin.

## LEHENENGO TITULUA

### AMA KANDIDA EREMUAN (HJE 5) APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

#### 1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

1.1.1. artikulua. HJE 5 eremuaren kalifikazio xehatuko araubidea formulatzea.

1. Ama Kandida Hirigintza-eremua Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan finkatutako zonifikazioko ezarpenetatik etorritako kalifikazio xehatuaren araubidepean geratzen da.

Ezarpen horiek Andoaingo Hirigintza-arau Orokorretan finkatutako sistematikari erantzuten diote.

2. Testuinguru horretan, Eremuan jarraian adieraziko diren erabilera xehatuko zona motak bereizten dira:

- a. Bizitegi-erabilerako lurzatiak.
- a.2. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak.
- c. Erabilera tertziarioetarako lurzatiak.
- e. Komunikazio-sistemak.
- e.1. Bide-komunikazioko sareak.
- e.3. Aparkalekua.
- f.1. Espazio libreak.
- f.2. Ibai-ibilguak.
- g. Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak.
- h. Zerbitzu-azpiegituren lurzatiak.

3. Erabilera xehatuko zona horiei dagokien erabilera- eta eraikuntza-araubidea aplikazio orokorreko Hirigintza arauetan finkatutakoa da, eta Andoaingo Plan Orokorren 15. artikuluan bilduta dago.

#### 1.2. KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

##### 1.2.1. artikulua. Araubide orokorra.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau garatu eta gauzatzeko araubide juridikoa -Hirigintza eraikigarritasuna esleitzea, gauzatzeta, eraikitzeo eskumena baliatzea, eta abar- hurrengo ezarpenetara egokituko da:

ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de la documentación del presente Proyecto posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción de su contenido con el de los documentos citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

### 3. Discordancias entre documentos:

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

#### Artículo 0.5. Modificaciones del planeamiento.

Además de las previstas al final del período de vigencia, si el Ayuntamiento así lo estimase oportuno, podría proceder a la Modificación del presente Plan Especial con la misma tramitación que para la aprobación del mismo.

## TÍTULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AMA KANDIDA (A.I.U. 5)

#### CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de «calificación pormenorizada» del A.I.U. 5.

1. El Ámbito Urbanístico de Ama Kandida queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Dichas determinaciones responden a la sistemática establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Andoain.

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

- a. Parcelas de uso residencial.
- a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta.
- c. Parcelas de usos terciarios.
- e. Sistemas de comunicaciones.
- e.1. Redes de comunicación viaria.
- e.3. Aparcamiento.
- f.1. Espacios libres.
- f.2. Cauces fluviales.
- g. Parcelas de equipamiento comunitario.
- h. Parcelas de infraestructuras de servicios.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las normas urbanísticas de aplicación general, contenidas en el Artículo 15 del Plan General de Andoain.

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

##### Artículo 1.2.1. Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:



– Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako araubidea; bai, oro har, «B dokumentua. Hirigintza-arauak. Arau orokorrak» agirian, bai, berariaz, Ama Kandida HJE-5 eremuari dagokion arau partikularrean.

– Edukietan ezarritako araubide juridikoaren zehaztapenak.

**1.2.2. artikulua.** «Hirigintzako eraikigarritasuna» esleitzeko baldintzak.

1. Jarduketan integratuko eremuak:

Ama Kandida Hirigintza-jarduera eremuak (HJE 5), Arau Subsidiarioen arabera, finkatu gabeko hiri-lurzoruko esparru bat osatzen du, bizitoki-erabilerarako zona global bat duena.

Plan Berezi honek gauzatze-unitate batean (GU 5.1) sartuta jarduketa integratuko eremu bat mugatzen du.

Eraikigarritasunaren esleipenak, Plan Orokorrearekin bat, honako ezarpen hauei erantzuten die:

– Lurzuaren guztizko azalera 36.947 m<sup>2</sup>.

– HJE-5.1 jarduketa integratuko eremuaren guztizko azalera: 36.947 m<sup>2</sup>.

– Erabilera mota eta inguruneke eraikuntza bereizgarria: a.2.

Azaldutako irizpide orokorrei jarraituz, Plan Bereziak zehatz-mehatz ordenatzen ditu lurzati eraikigarriak, eta Plan Orokorrean proposatutako eraikigarritasunak honela birbanatzen ditu, erabileren arabera:

– Régimen establecido en el Plan General de Andoain tanto, con carácter general, en el «Documento B. Normas Urbanísticas. Normas Generales» como, de forma específica, en la Norma Particular correspondiente al Ámbito 5 de Ama Kandida.

– Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

**Artículo 1.2.2.** Condiciones de asignación de la «edificabilidad urbanística».

1. Ámbitos de actuación integrada:

El Ámbito de Intervención Urbanística 5 de Ama Kandida constituye según el Plan General un área de suelo urbano no consolidado que contiene una zona global de uso residencial.

El presente Plan Especial delimita por su parte un ámbito de actuación integrada, asimilado a una unidad de ejecución (UE 5.1).

La asignación de la edificabilidad de acuerdo con el Plan General se ajusta a las siguientes determinaciones:

– Superficie total del área: 36.947 m<sup>2</sup>.

– Superficie total del ámbito de actuación integrada A.I.U 5.1: 36.947 m<sup>2</sup>.

– Tipología de uso y edificación característica de la zona: a.2.

Siguiendo los criterios generales expuestos, el Plan Especial ordena pormenorizadamente las parcelas edificables, redistribuyendo las edificabilidades propuestas en el Plan General, según los usos, de la siguiente manera:

**BIZITEGI-LURZATIEI ESLEITUTAKO ERAIKIGARRITASUNAK**

Lurzatia	Azalera m <sup>2</sup>	Eraikigarritasun fisikoa (sestra azpian)		Eraikigarritasun fisikoa (sestra gainean)		Eraikigarritasun fisikoa guztira Azal. sabaia m <sup>2</sup> (t)
		Garajeak Azal. sabaia m <sup>2</sup> (t)	Tertziarioa Azal. sabaia m <sup>2</sup> (t)	Bizitegi-erab. Azal. sabaia m <sup>2</sup> (t)		
a.2/5.1	1.537	4.612	1.175	9.650	15.437	
a.2/5.2	715	2.145	502	2.345	4.992	
a.2/5.3	682	2.046	474	2.345	4.865*	
a.2/5.4*	2.135	5.011	0	7.000	12.011	
a.2/5.5	2.135	5.011	1.673	7.000	13.684	
a.2/5.6	2.885	8.655	1.208	9.660	19.523	
GUZTIRA	10.089	27.480	5.032	38.000**	70.512*	

**EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad física (bajo rasante)		Edificabilidad física (sobre rasante)		Edificabilidad física total Sup. techo m <sup>2</sup> (t)
		Garajes Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Terciario Sup. techo m <sup>2</sup> (t)	Residencial Sup. techo m <sup>2</sup> (t)		
a.2/5.1	1.537	4.612	1.175	9.650	15.437	
a.2/5.2	715	2.145	502	2.345	4.992	
a.2/5.3	682	2.046	474	2.345	4.865	
a.2/5.4*	2.135	5.011	0	7.000	12.011	
a.2/5.5	2.135	5.011	1.673	7.000	13.684	
a.2/5.6	2.885	8.655	1.208	9.660	19.523	
TOTAL	10.089	27.480	5.032	38.000**	70.512*	

(\*a.2/5.4 lurzatiak, gainera, 1.673 m<sup>2</sup>(t) hartuko ditu, 123/2012 Dekretuaren 6.1.b.2 artikuluko estandarrek betetzeko.

\*\*Bizitegi-erabilerarako 38.000 m<sup>2</sup>(t) honela banatzen dira: 36.740 m<sup>2</sup>(t) goiko solairuetan, eta 1.260 m<sup>2</sup>(t) bizitegi-erabilerarako eranskinetan eta aterietan. Atarien eta eranskinen azalera handitu edo txikitu ahal izango da, onetsitako obra-proiektuaren arabera goiko solairuetako eraikigarritasunaren onurarako edo kalterako.

(\*\*\*)Laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako datazio gisa lurzati pribatuan apartakalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren arabera baita.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau HAPOn jasotako haztapen-koefizienteetara bidaliko da, nahiz eta behin betiko zehaztapena, behar bezala justifikatutako eguneratzearen bidez, berdin-banaketa-prozesuan gauzatuko den eta birpartzelazio-proiektuan islatuko den. Une honetan, haztapen-koefiziente hauek ezarriko dira:

- Babes ofizialeko etxebizitza –BOE–: 1,0.
- Erregimen orokorreko etxebizitza tasatua –ET–: 2,1.
- Etxebizitza librea –EL– (a.2): 5,8.
- Komertziala, beheko solairuan: 1,9.
- BOEei lotutako garajeak: 0,4.
- ETri lotutako garajeak: 0,6.
- ELri lotutako garajeak eta jarduera ekonomikoak: 0,7.

#### 1.2.3. artikulua. Gauzatzeko araubidearen zehaztapena.

Plan Berezi honetan zehaztutako jarduketa integratuko eremua gauzatu ahal izateko, dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetu beharko da.

Jarduketa integratuari dagokionez, esan bezala, aurreikusi da, GU 5.1 deritzon gauzatze-unitate bat mugatuko dela. Aipatutako Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako jarduketa-sistemari jarraituz gauzatuko da. GU 5.1 unitateari dagokionez, Itundutakoa ezarriko da lehenetsitako gisa.

GU 5.1 unitateari dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa Udalarari aurkeztu zaio, izapidetu dezan, plan hau behin betikoz onartu eta sei hilabeteko epean, gehienez.

Era berean, laga egingo dira sistema orokorretara zuzendutako lursailak.

Ziako erreka-errekastoaren estalitako behin-behineko ibilgua eta estali gabeko erreka-errekastoaren lehen zatia jarduketaren sustapenaren kontura egingo dira, eta administrazio hidrologikoaren kontura izango da erreka-errekastoaren aire zabaleko behin betiko ibilgua gauzatzea eta HJE-5 eremutik kanpoko haren saneamendua gauzatzea –Plan Berezi denbora-horizontean jasotzen ez diren jarduketak–.

#### 1.2.4. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Plan Berezi honetako O-01 planoak zehatz-mehatz mugatzen ditu antolamendutik kanpo daudela aitortutako eraikinak.

Antolamendutik kanpo dauden eraikinen artean, «Moleda y Cía» izeneko eraikina dago. Eraikin hori katalogatuta dago Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Katalogoaren babes-araubidean. Beraz, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren 2020ko uztailaren 1eko txostenean jasotako goi-eremutik kanpoko haren saneamendua gauzatzea, Plan Bereziaren esparruan, eraikina eraisteko li-

(\*La parcela a.2/5.4 acogerá además 1.673 m<sup>2</sup>(t), en concepto del cumplimiento de estándares del artículo 6.1.b.2 del Decreto 123/2012.

\*\*Los 38.000 m<sup>2</sup>(t) destinados a uso residencial se dividen en 36.740 m<sup>2</sup>(t) en plantas altas y 1.260 m<sup>2</sup>(t) destinados a portales y anexos del uso residencial, pudiendo aumentarse o disminuirse la superficie de portales y anejos en beneficio o perjuicio de la edificabilidad en plantas altas en función del proyecto de obra aprobado.

(\*\*\*)Atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dataciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario.

Se remite este Plan Especial de Ordenación Urbana a los coeficientes de ponderación recogidos en el PGOU, si bien su definitiva concreción, mediante actualización debidamente justificada, se llevará a cabo en el proceso de equidistribución y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, estableciéndose en este momento los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda de protección oficial –VPO–: 1,0.
- Vivienda tasada de régimen general –VT–: 2,1.
- Vivienda libre –VL– (a.2): 5,8.
- Comercial en planta baja: 1,9.
- Garajes vinculados a VPO: 0,4.
- Garajes vinculados a VT: 0,6.
- Garajes vinculados a VL y actividades económicas: 0,7.

#### Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Para la ejecución del ámbito de actuación integrada, definida en el presente plan Especial, será precisa la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Afectando a la actuación integrada, se prevé, tal como se ha comentado, la delimitación de una unidad de ejecución denominada UE 5.1, cuyo desarrollo se ejecutará de acuerdo con el sistema de actuación que se adopte en el precitado Programa de Actuación Urbanizadora, estableciéndose como prioritario para la UE 5.1 el de Concertación.

El Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. 5.1 se presentará ante el Ayuntamiento, a los efectos de su tramitación, en un plazo máximo de seis meses a contar desde la definitiva aprobación del Presente Plan.

Así mismo serán objeto de cesión los terrenos destinados a Sistema Generales.

La ejecución del cauce provisional cubierto de la regata Ziako y el primer tramo de regata descubierta correrán a cargo de la promoción de la actuación, y corre a cargo de la administración hidrológica la ejecución del cauce definitivo a cielo abierto de la regata y su saneamiento fuera del ámbito A.I.U 5, actuaciones no contempladas en el horizonte temporal del Plan Especial.

#### Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

El plano O-01 del presente Plan Especial delimita pormenorizadamente los edificios declarados en situación de fuera de ordenación.

Entre los edificios fuera de ordenación se encuentra el edificio denominado «Moleda y Cía» catalogado al que se refiere el régimen de protección del vigente Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, por lo que de acuerdo con las consideraciones de recogidas en el informe de fecha 1 de julio de 2020 de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno

zentzia eman aurretik, «Moleda y Cía» eraikinaren dokumentu-azterlana aurkeztu beharko da, eta, horrez gain, dokumentu-azterlan horretako edukia eta formatua zehaztu beharko dira.

Dokumentu-azterlanaren edukia ezin da argazki edo plano sorta huts bat izan, historia- eta ondare-ikuspegitik azterketarik eta interpretaziorik egin gabe; kultura-ondasun baten azterlan historiko-arkitektoniko batean bezalako helburuekin eta metodologiarekin egin beharko da, eta horrek, kasu horretan, gutxienez industria-ondarearen dokumentazioa eta azterlanean esperientzia duen pertsona batek parte hartu behar izatea dakar.

Lur-mugimenduak egin bitartean arkeologia-aztarnak ageritzen badira, lanak bertan behera utziko dira, eta, berehala, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzari jakinaraziko zaio; hain zuzen, departamentu horrek zehaztuko du zein neurri hartu behar diren.

**1.2.5. artikulua.** *Urbanizazioa materializatzeko eta dagozkion lanak gauzatzeko beharrezkoak diren obra-proiektuak formulatzeko araubidea.*

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetako jarduerarako eremuan aurreikusi diren urbanizazio-obra urbanizazio-proiektu baten xede izango dira. Proiektu hori mugatutako gauzatze-unitateari dagokio, eta hainbat fasetan gauzatu ahal izango da, Urbanizatzeko Jarduketa Programako zehaztapenen arabera.

Urbanizazio-proiektuak espazio publikoetako urbanizazioaren erakuntza-zehaztapenen definizioa bilduko du.

Urbanizatzeko-kargen finantzaketa arloko jabeek hartuko dute beren gain, dagozkien irabazizko aprobetxamenduen zuzeneko proportzioan. Ziako errekestaren aire zabaleko ubideratzearen finantzaketa arloan eskumena duen administrazioak hartuko du bere gain.

**1.2.6. artikulua.** *Urbanizazio-kargen finantzazio-baldintzak.*

Urbanizazio kargak finantzatzearen eraginetarako, Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoa beteko da, eta, batez ere, haren 22., 25. eta 147. artikuluetan xedatutakoa.

Halaber, Andoaingo Plan Orokorrean ezarritakoa beteko da eta, batez ere, Ama Kandida eremuari dagokion arau partikularrean ezarritakoa.

Horrekin bat etorritik, jarduketa integratua gauzatzean, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen «C. Gauzatzea antolatzeak eta kudeatzeko jarraibideen azterlana» eta «D. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioari buruzko azterlana» izeneko dokumentuetan finkatutakoa aintzat hartuko da.

**1.2.7. artikulua.** *Urbanizazioa mantendu eta kontserbatzeko baldintzak.*

Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoarekin bat, arloko jabeek urbanizazio-lanak mantendu eta zaintzeko kostuak ordaindu beharko dituzte obrak egikaritzen diren bitartean eta Andoaingo Udalak lagapen publikoko lurak behin betikoz eta modu ofizialean jasotzen dituen arte.

Jabeek urbanizatu, mantendu eta zaindu beharko dituzte, iraupen mugagabearekin, eremuaren barruan sartutako lurak, jabetasun eta erabilera pribatukoak direnean.

**1.2.8. artikulua.** *Lagapenaren xede diren zuzkidura publikoetarako lursailen araubide juridikoa.*

Lurzuari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoarekin bat, eta, bereziki, 186. artikuluan ezarritakoarekin bat, Udalaren aldeko lagapenaren xede izango dira Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek zuzkidura publikoetarako jarritako lursail eta ondasun guztiak, bai sistema orokorren sarekoak direnak, bai tokiko sistemen sarekoak direnak.

Vasco, en el marco del Plan Especial se deberá aportar, previo a la concesión de la licencia de derribo, el Estudio documental del edificio Moleda y Cía y además se debe especificar los contenidos y formato del dicho estudio documental.

El contenido del estudio documental no puede limitarse a un mero reportaje fotográfico o un levantamiento de planos, sin análisis e interpretación en clave histórico-patrimonial, sino que deberá realizarse con los objetivos y metodología propia de un estudio histórico-arquitectónico de un bien cultural, lo que en este caso implica la participación de al menos una persona con experiencia en documentación y estudio del patrimonio industrial.

En caso de que durante el movimiento de tierras surgieran indicios de restos arqueológicos, se suspenderán los trabajos y se informará inmediatamente a la Dirección de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que será quien indique las medidas que se deban adoptar.

**Artículo 1.2.5.** *Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes.*

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Plan Especial de Ordenación Urbana serán objeto de un proyecto de urbanización, correspondiente a la unidad de ejecución delimitada, el cual podrá ser ejecutado por fases, de acuerdo a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora.

El proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios públicos.

La financiación de las cargas de urbanización será asumida por los propietarios de área en proporción directa a los aprovechamientos lucrativos que les corresponda. La financiación del encauzamiento a cielo abierto de la regata Ziako será asumida por la administración competente en materia de cuencas.

**Artículo 1.2.6.** *Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.*

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, a lo establecido en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

Asimismo, se estará a lo dispuesto por el Plan General de Andoain, en particular, en la Norma Particular correspondiente al ámbito de ama kandida.

De acuerdo con ello, en la ejecución de la actuación integrada se considerará lo establecido en los documentos «C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución» y «D. Estudio de viabilidad económico-financiera» del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

**Artículo 1.2.7.** *Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización.*

Con fundamento en lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los propietarios del Área vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las obras y hasta su recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión pública por parte del Ayuntamiento de Andoain.

Los terrenos de propiedad y uso privado incluidos dentro del ámbito deberán ser urbanizados, mantenidos y conservados por los propietarios de los mismos por tiempo indefinido.

**Artículo 1.2.8.** *Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.*

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 186, serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Especial de Ordenación Urbana destina a dotaciones públicas tanto de la red de sistemas generales como de la red de sistemas locales.

Lursail eta ondasun horien araubidea eta izaera juridikoa kasu bakoitzean, indarrean den legedian xedatutakoari jarraiki, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan nahiz etorkizunean atxikitako destinotik hartuko direnak izango dira.

**1.2.9. artikulua.** *Komunitatearen partehartzearen araubide juridikoa Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan.*

Sustapenaren eta Udalaren arteko zehaztapen eta konpromiso guztiak edozein jarduketa egin aurretik sinatutako hitzarmen batean jaso beharko dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, Andoaingo Udalarari dagokion eremuko eraikigarritasunaren % 15i dagokion eraikuntza-eskubidea lurzati eraikigarrian esleitu ahal izango da, edo aipatutako hitzarmenean adostutakoak ordezkatu ahal izango du.

**1.2.10. artikulua.** *Partzelazio-baldintzak. Lurzati minimoa.*

Plan Bereziaren definitutako lurzatiak minimoak dira, eta, beraz, horien artean soilik gehitu ahal izango dira, antolamenduak ezarritako bolumenen antolamenduari eutsiz.

Gauzatze-unitateetan eraikuntza-proiektuak egiteari dagokionez, antolatutako irabazizko lurzatiak erregistro-finka independenteetan zatitu ahal izango dira, eremua garatzeko «ata-riak» sortzeko, eta azpipartzela horiek lurzati minimoaren izaera lortzeko dute, irabazizko izaera duten lurzatiaren Hirigintza-fitxa bakoitza gauzatzeko baldintzen arabera. Lurzati minimo horiek zehazteko, xehetasun-azterketak egingo dira, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 4. eta 22.3.a artikuluetako zehaztapenen arabera.

**1.2.11. artikulua.** *Zortasunak lurzati pribatuetan.*

A priori eta espresuki ez da erabilera publikoko zortasunik ezarri partzela pribatuen gainean, diseinatutako erabilera publikoko portxeen erabilera eratorritakoak eta sestra azpiko eraikuntza pribatuen gainean kokatutako espazio publikoak izan ezik.

Kudeaketa proiektuaren izapidetzea aprobetxatuz, egoki ditzuten erabilera publikoko zortasunak edo lursailen artekoak zehazterik egongo da, bereziki, azpiegituren eta instalazioen pasabideei eta garajeetarako sarrerei dagokienez.

**1.2.12. artikulua.** *Eraikitze eskumena erabiltzea.*

Eremuan eraikitze jarduera indarrean den Hirigintza-legedian, Andoaingo Plan Orokorrean eta udal-ordenantzetan ezarritako baldintzatzaile orokorretara egokituko da.

Antolatutako eraikuntzak Planaren denbora-horizontearen barruan gauzatzea aurreikusten da, gauzatzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterlanari dagokion dokumentuan jasotako zehaztapenen arabera.

Edozein kasutan, xehetasun-azterlanak idatzi ahal izango dira, Plan honen zehaztapenak mugatzeko edo egokitzeko helburuz, aipatutako tresna mota horren irismenaren xede diren gaitan.

Plan honetan lurzati bakoitzerako berariaz ezartzen diren garapeneko Hirigintza-arauetan horri buruz definitzen diren zehaztapenen arabera egingo dira beharrezkoak diren eraikuntza-proiektuak eta horien arabera emango dira eta nahitaezko udal-izentziak.

**1.2.13. artikulua.** *Lehen erabilera lizentziak emateko baldintzak.*

Lehenengoz okupatzeko lizentziak emateko, lurzatiaren edo azpilurzatiaren fatxadaren pareko urbanizazioa amaitu egin beharko da eta lurzatiak edo azpilurzatiak behar diren zerbitzu guztiak izango ditu behar bezala funtzionatzeko.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Plan Especial de Ordenación Urbana, bien en el futuro.

**Artículo 1.2.9.** *Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

La totalidad de las determinaciones y compromisos entre la promoción y el Ayuntamiento, deberán ser recogidos en un Convenio suscrito previa cualquier actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el derecho edificatorio correspondiente al 15 % de la edificabilidad del ámbito correspondiente al ayuntamiento de Andoain, podrá ser adjudicado en parcela edificable o sustituido por lo acordado en el convenio mencionado.

**Artículo 1.2.10.** *Condiciones de parcelación. Parcela mínima.*

Las parcelas definidas en el Plan Especial tienen carácter de mínimas y por lo tanto sólo podrán, en su caso, agregarse entre ellas, conservando la ordenación de volúmenes fijada por la ordenación.

En cuanto a la elaboración de proyectos de edificación en las unidades de ejecución, las parcelas lucrativas ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, dando lugar a «portales» para el desarrollo del ámbito, obteniendo estas subparcelas la condición de parcela mínima, conforme a lo estipulado es las condiciones de ejecución de cada una de las fichas urbanísticas de las parcelas de carácter lucrativo. La concreción de estas parcelas mínimas se formulará mediante estudios de detalle según las determinaciones de los artículos 4 y 22.3.a. de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

**Artículo 1.2.11.** *Servidumbres en las parcelas privadas.*

No se establecen a priori y expresamente servidumbres de uso público sobre las parcelas privadas, salvo las derivadas del uso de los porches de uso público diseñados y las de los espacios públicos situados sobre construcciones privadas bajo rasante.

Con ocasión de la tramitación del proyecto de gestión podrán precisarse las servidumbres de uso público o entre parcelas que resulten oportunas, fundamentalmente las referentes a pasos de infraestructuras, instalaciones y a accesos a garajes.

**Artículo 1.2.12.** *Ejercicio de la facultad de edificar.*

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en el Plan General de Andoain y en las ordenanzas municipales.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas dentro del horizonte temporal del Plan, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan, en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento.

La elaboración de los proyectos de edificación precisos y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan.

**Artículo 1.2.13.** *Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.*

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente a la fachada de la parcela o subparcela correspondiente, esté acabada y que la parcela o subparcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

Antolatutako lurzatieta altxatutako eraikinak lehenengoz okupatzeko lizentziak emateko baldintza izango da barne hartutako azpifaseko obrak gauzatzea, Urbanizatzeako Jarduketa Programan mugatzen eta zehazten diren heinean.

## BIGARREN TITULUA

### EREMUAN APLIKATZEKOAK DIREN GARAPENENKO HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERRARI BURUZKOAK

#### 2.1. KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERA ETA EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURZATIEI APLIKATU BEHARREKO GARAPENENKO HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK

*2.1.1. artikulua. «a.2» eta «g» lurzatieta aplikatzekoa den eraikuntza- eta erabilera-araubidearen formulazioa.*

##### 1. Araubide orokorra:

«a.2» eta «g» lurzatieta garatzen diren eraikuntzak hurrengo ezarpenetara egokitu dira eraikuntza araubideari eta aplikatu beharreko erabilerrari dagokienez:

– Lurzati horietarako indarrean dauden Plan Orokorrak, eta, bereziki, Ama Kandida (HJE 5) eremuari dagokion Arau Bereziak definitutako eraikuntzako eta erabilera oinarritzko araubidea.

– Aplikatzekoak diren udal-ordenantzak.

– Hiri Antolamendurako Plan Berezi honetan bildutako araubidean Ama Kandida eremuari buruz ezarritako baldintza orokorrak.

2. Bizitegi-erabilera lurzatiei aplikatu dakizkiekeen baldintza bereziak:

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek, kasuan kasuko «Garapeneko Hirigintza Arau Berezieta», aurreikusitako egiten dituzten lurzati bakoitzerako eraikigarritasunaren esleipen bat eta eraikinen formari buruzko erregulazio jakinak.

Eraikinen formaren eta esleitutako eraikigarritasunaren arteko egokitzapena eraikina lerrokatzei –lerrokatzeen okupazio maximoa– eta hartutako bolumen formari egokitu ebatziko da.

*2.1.2. artikulua. Lerrokatzeak «a.2» eta «g» lurzatieta.*

Eraikuntzako lerrokatzeak kasuan kasuko Garapeneko Hirigintza Arau Berezieta eta Plan Berezi honetako lerrokatze-planoetan ezarritakoari egokitu zaizkio, baina Ama Kandida hiri-bidera aurrea ematen duten lerrokatzeetarako soilik dira nahitaezkoak.

Sestra azpiko lerrokatze maximoak bat datoz lurzati eraikigarri bakoitzaren mugekin.

*2.1.3. artikulua. Eraikinen profila eta garaiera «a.2» eta «g» lurzatieta.*

Andoaingo Plan Orokorreko Hirigintza-arauetan ezarritako izaera orokorreko erregulazioak aintzat hartuta, lurzati mota bakoitzerako Plan Berezi honetako Garapeneko Hirigintza Arau Berezieta definitutako baldintzak aplikatu dira.

Azken horien artean sartzen da erreferentzia maila. Hortik abiatuta, kudeaketa proiektutik eratorritako erregistroko lurzati ezberdinei aplikatu beharreko eraikuntzako garaiera neurtuko da.

*2.1.4. artikulua. Eraikuntzaren ezaugarri formalak.*

Eraikuntzek, bai materialak erabiltzean, bai haien osaeira formalean, inguruko arkitektura eta paisaia izan beharko dituzte kontuan.

La concesión de las licencias de primera ocupación de los edificios ejecutados sobre las parcelas ordenadas quedará condicionada a la ejecución de las obras de urbanización de la subfase en la que queden incluidas conforme se delimiten y configuren en el Programa de Actuación Urbanizadora.

## TÍTULO SEGUNDO

### NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO

#### CAPÍTULO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

*Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las «Parcelas a.2 y g».*

##### 1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las «Parcelas a.2 y g» se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

– Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes Plan General y, en particular, por la Norma Particular del mismo correspondiente al A.I.U. 5 Ama Kandida.

– Ordenanzas municipales de aplicación.

– Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el ámbito de Ama Kandida contenidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial:

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, en las «Normas Urbanísticas de Desarrollo Particulares» correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de la edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y la edificabilidad asignada se resolverá mediante la correspondiente adecuación de la edificación a las alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

*Artículo 2.1.2. Alineaciones en las «Parcelas a.2 y g».*

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular correspondiente y en los planos de alineaciones del presente Plan Especial, siendo obligatorias únicamente las alineaciones que dan frente a Ama Kandida Hiribidea.

Las alineaciones máximas bajo rasante se corresponden con los límites de cada parcela edificable.

*Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios en las «Parcelas a.2 y g».*

Teniendo en cuenta las regulaciones de carácter general establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Andoain, se aplicarán para cada tipología de parcela las condiciones definidas en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular del presente Plan Especial.

Entre éstas últimas se incluye el nivel de referencia, a partir del cual se medirá la altura de edificación aplicable a las diferentes parcelas registrales derivadas del proyecto de gestión.

*Artículo 2.1.4. Características formales de la edificación.*

Las edificaciones, tanto en el empleo de materiales como en su composición formal deberán tener en cuenta la arquitectura y el paisaje del entorno.

Udalak, hala erabakitzen badu, konposizio-irizpide bat edo materialen erregulartasun bat definitu ahal izango du, eraikuntza multzoak homogeneousak izan daitezten. Kasu horretan, eraikuntza-lizentzia ematea baldintzatu ahal izango da irizpide hori bete dadin.

Etxebizitzetara berbitzua ematen dieten instalazio eta azpiegitura guztiak kanpoko hartunetik edozein hornidura-punturaino lurpetik edo eraikinaren barrualdetik igaro beharko dira.

#### 2.1.5. artikulua. *Aparkalekuen erregulazioa lurzati pribatuan.*

Lurzati bakoitzaren arau partikularrean zehaztutako aparkaleku-plazaren kopurua kopuru minimoa izango da, eta Plan Berezi honetan xedatutakoaren arabera arautuko da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzen 73. artikuluan zehaztutako erabilera-baldintzetan.

Lurzati eraikigarri bakoitzeko eraikuntza-proiektuek barne hartuko dute, eskaera hori egonda beharrezkoa bada, aparkaleku gehigarriko lau plazako –lau plaza/100 m<sup>2</sup>(t)– zuzkidura bat eraikitzea, eta plaza horiek laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziarioarekin lotuak egongo dira. Mota horretako jarduerak ezartzeko, ezinbestekoa izango da, jarduera ezarriko den lurzatian, sestra azpian behar den plaza kopurua lotzea jarduera bakoitzari.

3. kategoriako merkataritza-jardueren kasuan, horrelako jarduerak baimentzeko, goian adierazitakoaren antzeko zuzkidura gehigarria ezarri ahal izango du udalak, betiere jardueraren arabera eta hura ezartzeak ingurunean izan ditzakeen eraginaren arabera.

## 2.2. KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERA KO ERAIKUNTZETAKO LOKALEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZA OROKORRAK. ESPAZIOEN DIMENTSIOA, OINARRIZKO ESKAKIZUNAK ETA OINARRIZKO INSTALAZIOEN ZUZKIDURA

### 2.2.1. artikulua. *Bizigarritasun-baldintza orokorrak.*

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eremuan bizitegi-erabileretara zuzenduta eraikitzen diren eraikuntzek indarrean diren legezko xedapenek ezarritako bizigarritasun-baldintza orokorrak bete beharko dituzte, indarrean den Hirigintza-plana barne.

Kapitulu honetan zehaztutako aurreikuspenak Ordenantza hauek baino arau-maila handiagoa duten indarreko gainerako legezko xedapenek ezarritako irizpideak betez aplikatuko dira. Kontraesanak sortuz gero, beste xedapen horietan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

Babes ofizialeko etxebizitzetan, etxebizitza tasatu autonomikoak barne, dagokien araubideari lotutako bizileku-eraikuntzen kasuan, horiek arautzen dituzten berariazko legezko xedapenek ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira lehentasunez.

Babes ofizialeko etxebizitzetan ordenantzetan jasotako zehaztapenak HAPOn araudian, udal-ordenantzetan edo plan honetako ordenantzetan jasotakoak baino murriztaileagoak badira, guztien artean murriztaileenak aplikatu beharko dira.

### 2.2.2. artikulua. *Etxebizitzetara zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.*

#### 0. Baldintza orokorrak.

Nahitaez bete beharko da eraikuntzari buruzko udal-ordenantzetan xedatutakoa (Bizitegi-lurzoruan eraikitzeako ordenantza orokorrak –Bizigarritasun-baldintzak–, Hirigintza-plangintzako Arau Subsidiarioetakoak –1997ko maiatzaren 30eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 101. zk.– edo hura ordeztzen duen xedapena).

El ayuntamiento podrá definir si así lo decide un criterio compositivo o una regularidad de materiales para que los conjuntos edificatorios sean homogéneos. En este caso, la concesión de la licencia de edificación podrá ser condicionada para el cumplimiento de este criterio.

Todas las instalaciones e infraestructuras que den servicio a las viviendas deberán discurrir desde la acometida exterior hasta cualquier punto de suministro en la parcela subterráneamente o por el interior de la edificación.

#### Artículo 2.1.5. *Regulación de aparcamientos en parcela privada.*

El número de plazas de aparcamiento definido en la norma particular de cada parcela tendrá carácter de mínimo, regulándose según lo dispuesto en el presente Plan Especial y en las condiciones de uso determinadas en el artículo 73 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

Los proyectos de edificación de cada parcela edificable contemplarán, si es necesario por existir esa demanda, la construcción de una dotación de plazas de aparcamiento adicional de 4 plazas/100 m<sup>2</sup>(t), ligadas al uso terciario de cuarta y quinta categoría. La implantación de ese tipo de actividades quedará condicionada a la obligación de que las mismas vinculen el número de plazas preciso bajo rasante en la parcela donde vayan a implantar la actividad.

En el caso de actividades comerciales de categoría 3.º, el ayuntamiento podrá imponer, para autorizar dicho tipo de actividades, una dotación adicional similar a la arriba señalada, siempre en función de la actividad y de las posibles afecciones de su implantación en el entorno.

## CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS, REQUISITOS FUNDAMENTALES Y DOTACIÓN DE INSTALACIONES BÁSICAS

### Artículo 2.2.1. *Condiciones generales de habitabilidad.*

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente.

La aplicación de las previsiones establecidas en este Capítulo se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes de rango normativo superior al de estas Ordenanzas. En caso de contradicción, se entenderá prioritaria la aplicación de los criterios establecidos en esas otras disposiciones.

En las edificaciones residenciales sujetas al régimen propio de las viviendas de protección oficial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas, serán de aplicación preferente las previsiones establecidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las mismas.

En el caso de que las determinaciones contenidas en las ordenanzas de VPO sean menos restrictivas que las contenidas en la normativa del PGOU, en las ordenanzas municipales o en las ordenanzas del presente Plan, serán de aplicación las más restrictivas de todas ellas.

### Artículo 2.2.2. *Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.*

#### 0. Condiciones generales.

Será de obligado cumplimiento lo dispuesto en las ordenanzas municipales en materia de edificación (Ordenanzas generales de edificación en suelo residencial –Condiciones de habitabilidad– de las Normas Subsidiarias de planeamiento urbanístico –BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 101, de 30 de mayo de 1997– o disposición que lo sustituya).

1. Etxebizitza-programa eta etxebizitzaren dimentsio orokorrak.

A. Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa:

Ezin izango dira eraiki 40 m<sup>2</sup> (u) baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten etxebizitzak, esekitokia eta espazio irekiak kenduta (balkoiak, terrazak, etab.). Baldintza hori betetzen ez bada –lehenetik zegoen lokalak azalera txikiagoa du–, etxebizitza berria onartu ahal izango da, proposatutako ezaugarrien eta konponbidearen arabera, betiere gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa badu. Lokal bat ezin izango da zatitu hasieran aurreikusitakoa baino azalera txikiagoa duten etxebizitzetan.

B. Etxebizitzaren gutxieneko programa.

Etxebizitza guztiek jarraian aipatzen diren espazioak edo gelak izango dituzte gutxienez.

a) Espazioak honako hauek barne hartuko ditu, txandaka:

– Gela, sukaldea eta jangela, gutxienez 20 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria duena.

– 16 m<sup>2</sup> erabilgarri dituen gela eta gutxienez 7 m<sup>2</sup>-ko azalera erabilgarria duen sukaldea. Gelan 3 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da.

b) Bi oheko edukiera duen logela, 10,00 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria duena.

c) Konketa, komuna eta dutxaontzia, esertzeko bainuontzia edo bainuontzi laburra, dituen bainugela, 3 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria duena.

d) Esekitokiak: arropa-esekitokiaren azalera 1,5 m<sup>2</sup> izango ditu gutxienez.

2. Logela eta piezen gutxieneko dimentsioa.

A. Azalera erabilgarria.

– Sukaldea: 7,00 m<sup>2</sup> etxebizitzak gutxieneko programa badu; eta 1 m<sup>2</sup> gehiago, programa horri eransten zaion logela bakoitzeko.

– Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20,00 m<sup>2</sup> (3 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da).

– Sala edo egongela: 16,00 m<sup>2</sup> (3 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da).

– Banako logela: 6,60 m<sup>2</sup>.

– Logela bikoitza: 10,00 m<sup>2</sup>.

– Komun osoa: 3,00 m<sup>2</sup>.

B. Zabalera libre minimoa.

Korridoreek eta, oro har, pasabide guztiek irisgarritasun-arauak eta Eraikuntzako Kode Teknikoak markatutako zabalera izango dute.

Barneko eskailerak, halakorik balego, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzeta egokituko dira, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

Atondoa arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzeta egokituko da, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

Modu osagarrian, sute-arriskuaren aurreko irisgarritasun eta babes arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak, besteak beste, behar bezala aintzat hartu behar dira.

C. Altuera libre minimoa.

Etxebizitzak 2,50 m-ko altuera libre izango du gutxienez; baina altuera hori 2,20 metrora murriztu ahal izango da komunetan, korridoreetan, biltegi txikietan eta pertsonak luzaroan bertan egon beharrik ez duten gainerako guneeetan.

Era berean, txapitula formako gelak erabili ahal izango dira pertsonak denbora luze egoteko gela gisa, horien altuera libre

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A. Dimensión mínima de vivienda:

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>(u), excluido tendadero y espacios abiertos como balcones, terrazas, etc. En el caso de no cumplir esta condición –el local existente cuenta con una superficie inferior– podrá admitirse la nueva vivienda dependiendo de las características y la solución planteada, siempre que cumpla los mínimos de habitabilidad y que cuente con informe técnico favorable. En ningún caso podrá dividirse un local en viviendas con una superficie menor que la inicialmente prevista.

B. Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se citan a continuación.

a) Espacio que, alternativamente, incluya:

– Estancia, cocina y comedor, con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> útiles.

– Estancia de 16 m<sup>2</sup> útiles y cocina de 7 m<sup>2</sup> útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m de diámetro.

b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10,00 m<sup>2</sup> útiles.

c) Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha, polibán, o bañera corta, con una superficie útil superior a 3 m<sup>2</sup>.

d) Tendaderos: la superficie mínima del tendadero de ropa será de 1,5 m<sup>2</sup>.

2. Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A. Superficie útil.

– Cocina: 7,00 m<sup>2</sup> para el programa mínimo, añadiéndose 1 m<sup>2</sup> por cada dormitorio adicional.

– Cocina-comedor o cocina-estar: 20,00 m<sup>2</sup> (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m de diámetro).

– Sala o cuarto de estar: 16,00 m<sup>2</sup> (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m de diámetro).

– Dormitorio individual: 6,60 m<sup>2</sup>.

– Dormitorio doble: 10,00 m<sup>2</sup>.

– Baño completo: 3,00 m<sup>2</sup>.

B. Anchura libre mínima.

Los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán el ancho marcado por la normativa de accesibilidad y el Código Técnico de Edificación.

Las escaleras interiores, si las hubiera, se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

El vestíbulo se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

Complementariamente, han de ser objeto de la debida consideración los criterios establecidos en, entre otras, las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio.

C. Altura libre mínima.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m, con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,20 m.

Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre

2,50 metrokoa edo handiagoa bada % 40ko azalera konputagarrian eta hark gela bakoitzerako ezarritako gutxieneko azalera gainditzen badu.

3. Logela eta espazioen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.

Etxebizitza orok, gutxienez, bi bao izango ditu eraikinaren kanpoko fatxadetara, eta horietako bat egongelan egongo da.

Egongela, logela, sukalde eta jangelako espazioek argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte kanpora begira –patioa barne–, eta eremu horien azaleraren heren bat, gutxienez, igarogarria izango da. Egongelara, logelara, sukaldera eta jantokira bideratutako espazioetako argiztapen naturaleko baoen azalera, guztira, dagokien esparruetako solairuetako azaleraren 1/8 izango da.

Komunek 0,40 m<sup>2</sup>-ko aireztapen-baoak izango dituzte gutxienez. Nolanahi ere, bao horien ordezkari honako sistema hauetakoren bat jarri ahal izango da:

a) Eroanbide bidezko aireztapenak, arloan indarrean diren arau teknikoek jarraiki.

b) Aire-erazketa bermatuko duten bitarteko mekanikoen beharitutako aireztapena.

Sukaldeak lurrinak erazteko eroanbide bat izango du, eta eroanbide horrek estalkira edo eraikinaren goiko aldera irteera izango du, baita ezarritako instalazioen arabera –ke-erazgailua, gasa eta abar– beharrezkoak diren eroanbideak ere.

Eguzkitik babesteko sistemak instalatuko dira nahitaez, getan sartzen den eguzkiaren intentsitatea erregulatzeko.

4. Etxebizitza antolamendu funtzionala.

Etxebizitzako eremuak banatzerakoan honako baldintzak bete beharko dira:

– Komunak barruti independenteak izango dira beti.

– Logela bat, gutxienez, barruti independentea izango da.

– Logela orok pasabiderako gunetik edo egonlekutik izango du sarbidea, eta ez beste logela batetik soilik.

– Komun eta bainugeletarako sarbidea pasabiderako eremuetatik egingo da, baldin eta, bainugela bat baino gehiago izanik, horietako batek arestian aipatutako baldintza hori betetzen ez badu behintzat. Hala izanez gero, gainerako bainugelak logelei atxiki dakizkieke, haietatik sarrera zuzena ipinik.

– Hiru logelako etxebizitzek bi bainugela izan beharko dituzte derrigorrez.

5. Etxebizitza-lokaletara sartzeko sarbideen baldintzak.

A. Atariak.

Oztopo arkitektonikoak ezabatzeari eta irisgarritasuna sustatzeari buruz indarrean dagoen araudiak ezarritako gutxieneko baldintzak beteko dituzte, tamainari naiz irisgarritasunari dagokionez.

Etxebizitza-eraikinetako atarien, eskaileren eta erabilera komuneko eremuen diseinua BOEen diseinu-ordenantzetan –«Eremu komuneetako zirkulazioak» atala– eta irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen legedian xedatutakoaren arabera egingo da.

Atariak kanpoalderako ikuspena bermatzeko moduan diseinatuko dira, paramentu gardenez hornituta.

Atariko sarreratik ikusi ahal izango dira eskailera-goiena eta igogailua, eta saihestu egingo da sarrerako atearen eta elementu horien arteko zokogune oro.

sea igual o superior a los citados 2,50 m en un 40 % de su superficie computable y que ésta supere la superficie mínima establecida para cada una de las piezas.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios.

Toda vivienda tendrá, al menos, dos huecos con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, de los que uno tendrá destino a sala de estar.

Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior –incluido patio–, y, practicable al menos en 1/3 de su área. La superficie total de los huecos de iluminación natural de los espacios destinados a estar, dormitorio, cocina y comedor, será de 1/8 de la superficie en plantas de los recintos correspondientes.

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m<sup>2</sup>. En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas vigentes en la materia.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen la extracción de aire.

La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas –extractor de humo, gas, etc.–.

Se instalarán necesariamente sistemas de protección solar para regular la intensidad del sol que entra en las diferentes estancias.

4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

– Los aseos constituirán siempre recintos independientes.

– Como mínimo, un dormitorio conformará asimismo recinto independiente.

– Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.

– El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación o sala, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

– Las viviendas de tres dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo.

5. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

A. Portales.

Cumplirán con las condiciones dimensionales y de accesibilidad mínimas establecidas en la vigente legislación relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad.

El diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común de los edificios de viviendas se realizará según lo dispuesto en las ordenanzas de diseño de viviendas de VPO, en el apartado «Circulaciones en zonas comunes» y la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Los portales se diseñarán de forma que se garantice la visibilidad hacia el exterior dotándolos de paramentos transparentes.

El desembarco de la escalera y el ascensor en el portal serán visibles desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y estos elementos.



#### B. Eskailerak.

Oro har, etxebizitzetara sartzeko eskailerek arlo horretan indarrean diren legezko xedapenek ezarritako baldintzak bete behar dituzte, eta, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasunari buruz indarrean diren xedapenak.

Erabilera kolektiboko eskailerek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute.

#### C. Irogailuak.

Irogailua instalatuko da oztopo arkitektonikoak ezabatzeari eta irisgarritasuna sustatzeari buruz indarrean den legeriak ezarritako irizpideei jarraiki beharrezkotzat jotzen den kasu guztietan, horietan arautzen den terminoetan.

**2.2.3. artikulua.** *Bizitegi-erabilerez bestelakoetara (komertzialak, ekipamendua eta abar) bideratutako bizitegi-eraikuntzetako lokalen bizigarritasun-baldintzak.*

Bizitegi-erabilerarako ez diren erabilera baimenduetarako bizitegi-eraikinetan sortzen diren lokalen bizigarritasun-baldintzak, oro har, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta udal-ordenantzetan araututakoak izango dira.

Alderdiaren bat arautzen ez bada, babes ofizialeko etxebizitzetan horrelako lokaletarako ezarritako diseinu-irizpideak aplikatuko dira.

**2.2.4. artikulua.** *Garaje-erabilera zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.*

Etxebizitza-eraikinetan garaje-erabilerarako erabiliko diren lokalen diseinua HAPOn araudian eta eraikuntzaren arloan aplikatzekoak diren udal-ordenantzetan ezarritakoaren arabera egingo da, eta, gainera, Babes Ofizialeko Etxebizitzak Diseinatzeko Ordenantzetan –«Garaje-erabilerarako lokalen bizigarritasun-baldintzak» atala– ezarritakoa aplikatuko da, HAPOn edo udal-ordenantzetan zehazten ez diren beste gai guztietan.

Garajerako lokalek irisgarritasun araudia, suteen aurkako araudia eta dagokien araudi sektoriala beteko dute.

**2.2.5. artikulua.** *Trastelekuei eska dakizkiekeen bizigarritasun-baldintzak.*

Etxebizitza-eraikinetan trastelekuak erabiltzeko lokalen diseinua Babes Ofizialeko Etxebizitzak Diseinatzeko Ordenantzetan –«Trastelekuei eska dakizkiekeen baldintzak» atala– ezarritakoaren arabera egingo da.

### 2.3. KAPITULUA. BIZITEGI-ERABILERAKO ERAIKINETAKO INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA-KALITATEKO ETA FUNTZIONALITASUNEN BALDINTZAK

**2.3.1. artikulua.** *Zerbitzu-sareen eta gainazaleko tratamenduen ezaugarri nagusiak.*

Plan Berezi honetako azpiegitura-planoez Eremuan ezarri beharreko zerbitzu sareen eskemak irudikatzen dituzte bakar-bakarrik.

Kapitulu honetan deskribatzen diren bide, espalo eta oinezkoentzako esparruen azaleko tratamenduek gutxienezkoen izatera dute.

Bai batzuk bai besteak xehetasun osoz aztertuko dira Urbanizazio Proiektuan. Ezaugarriek bat etorri behar dute Andoaingo Udaleko Ordenantzekin nahiz horiei eragiten dien berariazko araudiak ezarritakoarekin.

**2.3.2. artikulua.** *Oinezkoentzako bideak, espaloak eta espazioak zolatu eta sendotzea.*

Bideak hurrengo oinarritzko baldintzekin gauzatuko dira, haiek sendotu eta zolatze aldera:

#### B. Escaleras.

Con carácter general, las escaleras de acceso a las viviendas se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en lo referente a la accesibilidad.

Las escaleras de uso colectivo tendrán iluminación y ventilación natural.

#### C. Ascensores.

Se procederá a la instalación de ascensor en todos aquellos casos en los que el mismo resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en los términos en que en las mismas se regula.

**Artículo 2.2.3.** *Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).*

Las condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados, serán las reguladas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana y en las ordenanzas municipales.

En ausencia de regulación de algún extremo serán de aplicación los criterios de diseño establecidos para los locales de este tipo en las Viviendas de Protección Oficial.

**Artículo 2.2.4.** *Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje.*

El diseño de los locales destinados a uso de garaje en los edificios de viviendas se realizará según lo establecido en la normativa del PGOU y en las ordenanzas municipales de aplicación en materia de edificación, siendo además de aplicación lo establecido en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado «Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje», en todas aquellas otras cuestiones no definidas en el PGOU u ordenanzas municipales.

Los locales destinados a garaje cumplirán la normativa de accesibilidad, la normativa antiincendios y la normativa sectorial que les afecte.

**Artículo 2.2.5.** *Condiciones de habitabilidad exigibles a los trasteros.*

El diseño de los locales destinados a uso de trastero en los edificios de viviendas se realizará según lo establecido en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial en el apartado «Condiciones exigibles a los trasteros».

### CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

**Artículo 2.3.1.** *Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.*

Los planos de Infraestructuras del presente Plan Especial, representan únicamente esquemas de las redes de servicios a implantar en el ámbito.

Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.

Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de Urbanización, y sus características deberán ser acordes con las Ordenanzas del Ayuntamiento de Andoain, así como con la normativa específica que les afecte.

**Artículo 2.3.2.** *Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.*

Los viales se ejecutarán con las siguientes condiciones básicas para su afirmado y pavimentación:

- Oinarriaren azpi pikortsua.
- Oinarri pikortsua.
- Asfaltozko akabera gainazalean.

Espaloiak pixka bat armatuta dagoen hormigoi zolata baten bitartez eratuko dira, ale egiturako oinarri trinko gainean egina, hormigoizko ertzekin eta asfaltoan edo urbanizazio proiektuak definitu beharreko materialean egindako lauza txikietan amaitu-tako gainazalarekin.

Pikorrean egina izango dira bidegorrien oinarriaren azpia eta oinarria, eta akaberako azala, berriz, asfaltoz, eta aurrez hormigoizko oinarri bat gauzatu ahalko da.

### 2.3.3. artikulua. Instalazioen baldintza orokorrak.

Andoaingo udalerrian eraikitzen diren bizitoki-erabilerara zuzendutako eraikinek indarrean diren legezko xedapenetan instalazioetarako ezarritako eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko eskakizunak bete beharko dituzte, Eraikuntzako Kode Teknikoa, hura garatzeko ateratako xedapenak, indarrean den Hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne.

Oro har, eraikinen eremu komunetan argiztapenak kontsumo txikikoa eta argi-errendimendu handikoa izango dela zehazten da.

### 2.3.4. artikulua. Hirigintzako oztopoak ezabatzea.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau garatzeko izapidetzen den Urbanizazio Proiektuak zehaztapenak egokitu beharko ditu hurrengo araudian ezarritakora: Eusko Legebiltzarraren Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea, eta Eusko Jaurlaritzaren Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak.

### 2.3.5. artikulua. Argindar-sarearen eta kaleko argien ezauzgarriak.

Linea eta instalazio elektriko orok indarrean dauden araubide ofizialak bete beharko du, baita enpresa kontzesionarioen arauak ere.

Errepideetako batez besteko argiketa 25 luxekoa izango da gutxienez; oinezkoen zonetan, aldiz, 15 luxekoa. Egonaldi-zonak eta lorategiak 5 lux-era murriztu ahal izango dira, betiere egin beharreko argi-azterketaren justifikazioan oinarrituta, jasangarritasun energetikoari buruzko azterlanaren arabera.

Kaleko argiak efizienteak izango dira energiaren aldetik, eta argi kutsadura saihestuko dute.

Eremuan ezingo da aireko linea elektrikorik jarri, eta linea guztiek lur azpian egon beharko dute.

### 2.3.6. artikulua. Ur-hornidurako sarea eta zerbitzua arautzeko baldintzak.

Urez hornitzeko sarea hurrengo aurreikuspenak betetzeko diseinatuta egongo da, kasu bakoitzean indarrean dagoen araudia betez:

- Edateko urez hornitzea.
- Ureztatzea.
- Suteen aurkako babesak (Ur-harguneak).

Ur-hornidura udalarena izango da, eta Andoaingo Udala bere arduratuko da horretaz.

Baldintza horiek 2006ko martxoaren 17ko 314. zenbakiko Errege Dekretu bidez onetsitako Eraikuntzako Kode Teknikoak ezarritakoak dira.

- Sub-base granular.
- Base granular.
- Superficie de acabado en asfalto.

Las aceras se conformarán mediante una solera de hormigón ligeramente armada sobre base granular compactada, bordillos de hormigón y superficie de acabado en asfalto o losetas del material a definir por el proyecto de urbanización.

Los bidegorris se ejecutarán mediante subbase granular, base granular y superficie de acabado en asfalto, pudiendo ejecutarse previamente una solera de hormigón.

### Artículo 2.3.3. Condiciones generales de las instalaciones.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Andoain deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios la iluminación deberá ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

### Artículo 2.3.4. Supresión de barreras urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como al resto de normativas de accesibilidad vigentes en el momento de su aprobación.

### Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux, y la de las áreas peatonales de 15 lux. Las zonas de estancia y ajardinadas podrán reducirse a 5 lux, siempre en base a la justificación del estudio lumínico a realizar, según el estudio de sostenibilidad energética.

El alumbrado público será energéticamente eficiente y evitará la contaminación lumínica.

No se permitirán en el ámbito tendidos eléctricos aéreos, debiendo encontrarse todas las líneas soterradas.

### Artículo 2.3.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir, cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia, las previsiones de:

- Suministro de agua potable.
- Riego.
- Protección contra incendios. (Hidrantes).

El suministro de agua será municipal, gestionándose por el propio Ayuntamiento de Andoain.

Dichas condiciones son establecidas en el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto n.º 314, de 17 de marzo de 2006.

**2.3.7. artikulua. Saneamendu-instalazioen baldintza orokorrak.**

Eraikin guztietan, saneamenduko barne-instalazio bereizle bat jarri beharko da; hura bere aldetik lotuko da udal-sarera.

Osasun-aparatu, harraska eta ikuztegi guztiek itxiera hidraulikoa izango dute, eta sifoiak erraz erregistratu eta iristeko modukoak izango dira.

Lurzatien barnean kokatutako kutxatila edo erregistro-puztuen arteko eroanbide-tarteak zuzenak eta % 1,5etik gorako malda uniformekoak izango dira.

Garajeek hustubide bat izango dute 200 m<sup>2</sup>(t) edo frakzio bakoitzeko, sarera sartu aurretik koipeak bereizteko gailua izango duena.

Fatxadaren kanpoaldeko euri-uretarako zorrotenak burdinur-tu, altzairu galvanizatu edo antzeko materialekin egindako piezekin errematatu eta babestuko dira, 2,00 metroko altueraraino.

Komunetako tangek edukiera txikia izango dute, baita deskarga mota hautatzeko aukera ere.

**2.3.8. artikulua. Aireztatze-tximinien baldintza orokorrak.**

Aireztatze-tximiniak kolektore orokor edo bateratuen eta hodi independenteen bidez ezartzea baimentzen da, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

A. Hodi guztiek –kolektoreek eta indibidualek– bertikalak izan behar dute eta ez dute inolako desbideratzerik izan behar. Material erregaitzez egin beharko dira.

B. Instalazio horien gutxieneko sekzioa indarrean diren legeko xedapenek, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne, ezarritakoa izango da.

C. Kolektoreek eta hodi indibidualek kanpoko girotik termikoki behar bezala babestuta egon beharko dute, tximiniaren tiro zuzena oztopatuko duten tenperatura-galerak saihestearren.

D. Aireztatze eta errektutza-keak irteteko hodi indibidualak ezin izango dira kolektore berera lotu.

**2.3.9. artikulua. Arotzeria-lanen eta persianen baldintza orokorrak.**

A. Kanpoko aluminiozko arotzeria-lanek zubi termikoaren haustura izango dute kasu guztietan.

B. Kanpoko zurezko arotzeria-lanen egurrak jatorri-ziurtasun izango du, eta ur-bernizak erabiliko dituzte ondorengo mantentze-lanak murrizteko.

C. Persianen arimak material isolatzailez beteko dira.

**2.4. KAPITULUA. BIZITEGI-ERAIKINEN ETA HORIEN ELEMENTUEN SEGURTASUN-BALDINTZAK**

**2.4.1. artikulua. Segurtasun-baldintza orokorrak.**

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eremuan bizitegi-erabileretarako eraikitzen diren eraikinek segurtasun- eta babes-arloan indarrean diren legeko xedapenetan ezarritako eskakizun funtzionalak eta eraikuntzari lotutakoak bete beharko dituzte, eta, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hura garatzeko ateratako xedapenetan ezarritakoak, sute-egoerei nahiz beste baldintza batzuei dagokionez.

**2.4.2. artikulua. Baoak, leihoak eta terrazarako irteerak babestea.**

Gai horiei dagokienez, arloan indarrean diren legeko xedapenetan ezarritakoa beteko da, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritakoa bereziki.

**Artículo 2.3.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.**

En todo edificio deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que se acometerá por separado, a la red municipal.

Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme superior al 1,5 %.

Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m<sup>2</sup>(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.

Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

Las cisternas de los inodoros serán de baja capacidad, con posibilidad de elección del tipo de descarga.

**Artículo 2.3.8. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.**

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A. Todos los conductos –colectores e individuales– han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser contruidos con materiales incombustibles.

B. La sección mínima de las indicadas instalaciones será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación.

C. Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

D. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

**Artículo 2.3.9. Condiciones generales de las carpinterías y persianas.**

A. Las carpinterías exteriores de aluminio contarán con rotura de puente térmico en todos los casos.

B. Las carpinterías exteriores de madera, cuya madera deberá ser certificada de origen, utilizarán barnices al agua para minimizar su mantenimiento posterior.

C. Las persianas tendrán su alma rellena con material aislante.

**CAPÍTULO 2.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y DE SUS ELEMENTOS**

**Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana deberán cumplimentar los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a incendios como en cualesquiera otros extremos.

**Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.**

Se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en particular, en el Código Técnico de Edificación.

#### 2.4.3. artikulua. Behatxuloak.

Etxebizitzarako sarbidean, barrutik, eskaileraren eskailera-burutik edo ataritik begien bidez ikus daitekeen elementu bat jarriko da.

Behatxuloak irisgarritasun arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraiki jarriko dira.

#### 2.4.4. artikulua. Estalkirako irteera.

Eraikin orok teilaturako irteera erraz eta eraginkorra izango du, teilatuaren espazio komun batetik.

### 2.5. KAPITULUA. SESTRA GAINEAN ERAIKITA EZ DAUDEN ERABILERA PRIBATUKO ESPAZIOAK TRATATZEKO BALDINTZAK

#### 2.5.1. artikulua. Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen Kontserbazioa eta apaindura.

Jabetza partikularreko lorategiak, patioak edo espazio libreak apaindura- eta duintasun-baldintza egokietan mantendu beharko dira, eta beharrezko urbanizazio-baldintzak hornituko zaizkie –eu-ri-uren bilketa, argiteria eta abar–.

Itxi gabeko apaindura-eraikinak eta erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako eraikinak indarrean den Hirigintza-plangintzan berariaz adierazten diren kasuetan eta baldintzetan bakarrik onartuko dira. Nolanahi ere, Udalak itxeko material jakinak eta kolore eta forma zehatzak erabiltzea eskatu ahal izango du, horiek ingurunera egokitzeke.

### 2.6. KAPITULUA. INGURUMEN-BALDINTZA ZUZENTZAILEAK, KONPENSATZAILEAK EDO BABESLEAK

#### 2.6.1. artikulua. Neurri orokorrak.

Andoaingo Plan Orokorreko Ingurumen-inpaktuaren Ebaluazio Bateratuaren Azterlanean ezarritakoa aplikatu beharko da esku-hartze orokorrean.

Planaren ondoriozko proiektuen ingurumen-ebaluazioan, aintzat hartuko dira lurraldearen baldintzatzaileak eta orduko Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak 2019ko apirilaren 15ean emandako Ebazpenaren bidez eginiko irismen-dokumentuan adierazten diren ingurumen-irizpideak.

#### 2.6.2. artikulua. Neurri bereziak.

Eraikuntza-lanek dirauten bitartean, beharrezko jotzen da obraren ingurumen-baldintzak kontrolatzea, kasuan kasuko proiektuan zehaztutako neurri babesgarri eta zuzentzaileak betetzen direla ziurtatzeko.

#### 2.6.3. artikulua. Kalitate akustikoa.

Eremu urbanizatua denez, Zaratari buruzko 37/2003 Legearen 25. artikulua betez, zaratari buruzko azterlana idatzi da Ama Kandida (HJE-5) Hiri Antolamenduko Plan Berezirako. Azterlan horretan adierazten denez, dagokion neurketa akustikoak egin ondoren, gaur egungo agertokian kalitate akustikoko helburuen gainetik dauden maila akustikoak sortzen dira, eta, beraz, eremu honen helburua eraikinaren barruan maila akustikoak betezea izango da, baita soinu-giroa hobetzea ere, aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak lortu arte.

Era berean, beharrezkoa izango da eremu osoa hartuko duen Babes Akustiko Bereziko Eremu bat aitortzea eta mugatzea. Eremu horretan, neurri zuzentzaile gisa ezartzen da eraikinetako isolamendu-mailak hauek izango dira: 32 dB(A), logeletarako; eta 30 dB(A), geletarako.

Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 36. artikulua ezartzen duenari jarraikiz, etorkizuneko garapenek aipatutako Dekretuaren 43. eta 45. artikuluetan xedatutakoa beteko dute.

#### Artículo 2.4.3. Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

Su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

#### Artículo 2.4.4. Salida a la cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma.

### CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADO SOBRE RASANTE

#### Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas, alumbrado, etc.–.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

### CAPÍTULO 2.6. CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS

#### Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.

Será de aplicación general en la intervención en el ámbito lo dispuesto en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan General de Andoain.

En la evaluación ambiental de los proyectos que se deriven del Plan se tendrán en cuenta los condicionantes del territorio, así como los criterios ambientales indicados en el documento de alcance emitido mediante Resolución de 15 de abril de 2019, de la entonces Dirección de Administración Ambiental.

#### Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.

Durante la fase de construcción se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### Artículo 2.6.3. Calidad acústica.

Tratándose de una zona urbanizada existente, en cumplimiento del art.25 de la Ley 37/2003 del Ruido se ha redactado el Estudio de ruido para el plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U.5 «Ama Kandida» en el que se señala, tras la realización de las pertinentes mediciones acústicas, que en el escenario actual presenta niveles acústicos por encima de los objetivos de calidad acústica, por lo que el objetivo en este ámbito, será el cumplimiento de niveles acústicos en el interior de la edificación, así como mejorar el ambiente sonoro hasta alcanzar los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación.

Será igualmente necesaria la declaración y delimitación de una Zona de Protección Acústica Especial, que abarque la totalidad del ámbito y en la cual como medidas correctoras se establece que los niveles de aislamiento en los edificios será de 32 dB(A) para dormitorios y 30 dB(A) para estancias.

Conforme a lo establecido en el artículo 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los futuros desarrollos cumplirán lo estipulado en los artículos 43 y 45 del citado Decreto.

#### 2.6.4. artikulua. Lurzoruaren kalitatea.

Planeko jarduketek lurzoruaren kalitate-adierazpenaren arabe-  
rakoak izan behar dute. Adierazpen-prozedura lurzoru kutsatzea  
saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Le-  
gean dago jasota.

#### 2.6.5. artikulua. Neurri zuzentzaileak obra-fasean.

Aurreikusitako garapenetan, ingurumen-balioei eustea ber-  
matzen duten neurri guztiak aplikatu beharko dira. Bereziki:

– Obrako langileek erabili behar duten jardunbide egokien  
gidaliburuak gai hauekin zerikusia duten alderdiak bilduko ditu,  
gutxienez: lanaldiak, makineria, aldi baterako desbideratzeak,  
isurketak saihestea, ahalik eta hauts eta soinu gutxien sortzea,  
herritarren lasaitasunean eragin negatiboa izan dezaketen jar-  
dunak minimizatzea, hondakinak kudeatzea eta abar.

– Hondakinak sortzea eta kudeatzea: obretan eta garbiketa-  
kanpainan sortutako hondakinak kudeatzeko, Hondakinei eta  
Lurzoru Kutsatuei buruzko uztailaren 28ko 22/2011 Legean eta  
arau espeziikoetan xedatutakoa beteko da. Eraikuntza- eta erai-  
spen-hondakinak Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen kudeaketa  
arautzen duen Dekretuan (112/2012, ekainaren 26koan) xeda-  
tutakoaren arabera kudeatuko dira. Hondakin arriskutsuak jasot-  
zen dituzten ontziek uztailaren 20ko 833/1988 Errege Dekre-  
tuaren 13. artikuluan ezarritako segurtasun-arauak beteko dituz-  
te (833/1988 Errege Dekretua, Hondakin toxikoei buruzko maia-  
tzaren 14ko 20/1986 Oinarrizko Legea betearazteko Erregelam-  
endua onartzekoa). Industria-olio erabilien kudeaketa arautzen  
duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuari jarraituz ku-  
deatu beharko dira sortutako olio erabiliak.

– Lurzoruak eta lurpeko urak babestea: prebentzio-neurriak  
eta neurri zuzentzaileak ezarriko dira dagokien obra-faserako,  
ustekabeko isuriaren eragina saihesteko, bereziki makinaren man-  
tentze-lanetan (obrado instalazio osagarriak iragazgaiztea, ma-  
terial xurgatzaileak erabiltzea, etab.).

– Airearen kalitatea eta kalitate akustikoa babestea: Egune-  
ko lan-ordutegian jardungo da, eta kamioiek obran sartu eta ir-  
teteko erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu beharko dira;  
horretarako, presioko ura edo erratz-makina mekanikoak erabi-  
liko dira.

Obra-fasean, trafikoa kontrolatu egingo da ahalik eta era-  
gozpen gutxien eragiteko eta trafikoa areagotzeak eragin ditz-  
keen arriskuak minimizatzeke.

Horretarako, obrako eremuan ibiltzen diren ibilgailuen abi-  
dura eta kopurua kontrolatu egingo da, batik bat haize handia  
dabilen egunetan eta egun lehorretan. Jarduketa-eremuaren in-  
guruko zonetara ere zabalduko da kontrol hori.

Obrako berezko makinek zarata minimizatzeke beharrezkoak  
diren gailuak izango dituzte, eta honako Zuzentarau hauetan xeda-  
tutakoa bete beharko dute: Pala hidraulikoan, kable-palen, aurretiko  
toparien, kargagailuen eta pala kargatzaileen soinu-emisioak  
mugatzeari buruzko Kontseiluaren 1986ko abenduaren 22ko  
86/662/EEE Zuzentarauan, eta 1995eko ekainaren 29ko  
95/27/EE Zuzentarauan; azken horren bitartez, Pala hidraulikoan,  
kable-palen, aurretiko toparien, kargagailuen eta pala kargatzaile-  
leen soinu-emisioak mugatzeari buruzko Kontseiluaren 1986ko  
abenduaren 22ko 86/662/EEE Zuzentzaraua aldatzen da. Horretaz  
gain, makineria behar bezala zainduko da eta beharrezkoak gerta  
daitezkeen azterketak egingo zaizkio.

Lanek iraun bitartean, jardunbide egokiak aplikatu beharko  
dira sorburuan zaratak murrizteko, bereziki indusketa-, erai-  
spen-, zamalan- eta garraio-lanetan, baita erabilitako makineria-  
ren mantentze-lanetan, zaraten eta bibrazioen murrizketan, eta  
erabilitako ekipamenduen zaraten kontrolean ere.

#### Artículo 2.6.4. Calidad del suelo.

Las actuaciones del Plan estarán condicionados a la decla-  
ración de calidad del suelo, procedimiento recogido en el Ley  
4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la  
contaminación del suelo.

#### Artículo 2.6.5. Medidas correctoras en fase de obras.

Los desarrollos previstos deberán incluir las medidas que  
garanticen el mantenimiento de los valores ambientales. En  
particular:

– Manual de buenas prácticas para su utilización por el per-  
sonal de obra: contendrá como mínimo aspectos relacionados  
con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evi-  
tar vertidos a los mismos, la minimización de producción del  
polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosie-  
go público, la gestión de residuos, etc.

– Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos  
generados durante las obras y campaña de limpieza se gestiona-  
rán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio,  
de residuos y suelos contaminados y normativas específicas. Los  
residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo  
con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el  
que se regula la gestión de los residuos de construcción y demoli-  
ción. Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos,  
cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo  
13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se  
aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de  
14 de mayo, básica de residuos tóxicos. La gestión de los aceites  
usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006,  
de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites indus-  
triales usado.

– Protección de los suelos y aguas subterráneas: se esta-  
blecerán las medidas preventivas y correctoras para la fase de  
obras para evitar la afección por vertidos accidentales, especial-  
mente durante el mantenimiento de maquinaria (impermeabili-  
zación de instalaciones auxiliares de obra, utilización de mate-  
riales absorbentes, etc.).

– Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica: Se  
respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por  
los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse  
limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Durante la fase de obras se llevará un control del tráfico con  
objeto de minimizar molestias y riesgos adicionales por el incre-  
mento del mismo.

Para ello se controlará la velocidad y la cantidad de los ve-  
hículos que transiten en el ámbito de la obra, sobre todo en días  
secos y con mucho viento. Este control se extenderá a las zonas  
colindantes al ámbito de actuación.

La maquinaria propia de la obra tendrá los dispositivos nece-  
sarios para minimizar el ruido y cumplirá lo dispuesto en la Direc-  
tiva 86/662/CEE del consejo de 22 de diciembre de 1986, relati-  
va a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hidráu-  
licas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las car-  
gadoras y de las palas cargadoras, y la Directiva 95/27/ce de 29  
de junio de 1995, por la que se modifica la Directiva 86/662/CEE,  
relativa a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hi-  
dráulicas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las  
cargadoras y de las palas cargadoras. Además, se realizará un  
adecuado mantenimiento de la maquinaria y se llevarán a cabo las  
revisiones que se estimen necesarias.

Durante el tiempo de duración de las obras, deberán apli-  
carse buenas prácticas operativas para la reducción en origen  
del ruido, en particular en las operaciones de excavación, demoli-  
ción, carga y descarga, transporte, así como en cuanto al man-  
tenimiento general de maquinaria utilizada y la reducción en ori-  
gen del ruido y vibraciones, control de la emisión sonora de los  
equipos utilizados durante las obras, etc.

Zaritari buruzko Legea (37/2003, azaroaren 17koa) garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, zonakatze akustiko, kalitate-helburu eta emisio akustikoei dagokienez, obrak egitean erabiliko diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinaren emisio akustikoei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, egokitu beharko dira, hala badagokie, Kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten emisio akustikoak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Dekretuak aldatu du) eta arau osagarrietan ezarritakora.

Beste alde batetik, Plana garatzetik eratorzen diren proiektuen ondoriozko obrek sortutako soinu-mailak, obra horien eragin-eremuan, ezingo ditu gaintu Euskal Autonomia Erkidegoko Hots Kutsaduraren Dekretuan (urriaren 16ko 213/2012 Dekretua) ezarrita dauden kalitate akustikoaren helburuak.

Nolanahi ere, Plan Berezi honetako «C» dokumentuan xedatutakoari jarraituko zaio, bai zehaztapan lotesleetan, bai orientagarrietan.

**2.6.6. artikulua. Mugikortasun-jasagarritasunaren gaineko eragina murriztera bideratutako neurriak.**

Urbanizazio-proiektuen bitartez, mugikortasun-eredu jasagarrienak bultzatzeko baldintzak sustatu beharko dira, eta horretarako oinezkoentzako bide edo espaloiak eta bidegorriak proposatuko dira.

Urbanizazio-proiektuek honako lege hauetan ezarritako xedapenak bete behar dituzte: Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean, eta Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemaren irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan.

**2.6.7. artikulua. Neurri zuzentzaileak urbanizazio-proiektuetan.**

Urbanizazio-proiektuak idaztean honako alderdi hauek aintzat hartu behar dira:

– Kalitate-bermearen adierazgarria eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten produktu eta materialak erabiltzea aurreikusiko da. Ahal dela, iraupen luzeko materialak, berriz erabili eta birziklatu daitezkeen materialak erabiliko dira.

– Proposatutako eremuetako espazio publikoetan nahiz eraikin berrietako espazio komunetan, honako arau hauetan xedatutakoa betetzen duten argiztatzeko-sistemak erabili behar dira: Kanpoko argiteria-instalazioen energia eraginkortasunaren araubideari buruzko azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretuan eta horri dagozkion Jarraibide tekniko osagarrietan –EA-01etik EA-07ra bitartekoak–.

– Eremuak urbanizatzean, zolatu daitezkeen eremu ez-iragazkorrek mugatzeko ahaleginak egingo dira, lurra berez duen iragazte-ahalmenari eustearren.

– Oinezkoen espazioetan eta ibilgailu-bideetan, euria iragazten uzten duten materialak erabiltzea proposatuko da: aparkaleku berdeak, lorategidun laua txikiak...; eta, halaber, zarata xurgatzeko ahalmen handiko drainatze-zoladura erabiliko da.

– Garapen berriko eremuetan, interes handieneko landare-tza-orbanak (landaretza autoktonoa eta ibaiertzeko landaretza) errespetatu eta integratu egingo dira.

– Urbanizazio-proiektuak planoetan ageri den erreka-eremuaren ibilguaren profilararen konfigurazioa errespetatuko du, erreka-eremuaren alde batean edo bi aldeetan zerrenda berde bat jartzeko Ziako erreka-eremuaren trazadura berriaren ertzak landareztatuko.

– Urbanizazio-proiektuak autobus-geltoki bat instalatzea aurreikusiko du, garraio publikoa eremuan integratzea errazteko.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Por otra parte, los proyectos derivados del desarrollo del Plan deberán ejecutarse de modo que en su ámbito de afectación no se superen, por efecto del ruido generado por las obras, los objetivos de calidad acústica establecidos en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el documento «C» del presente Plan Especial, tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

**Artículo 2.6.6. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.**

Los proyectos de urbanización deberán fomentar las condiciones para impulsar unas pautas de movilidad más sostenibles, proponiendo para ello caminos o aceras peatonales y bidegorris.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

**Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de urbanización.**

En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

– Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.

– Tanto en los espacios públicos de los ámbitos propuestos como en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con lo establecido en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

– En la urbanización de los diferentes ámbitos se procurará limitar las áreas pavimentables no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.

– En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia; áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas, y se empleará pavimento drenante de elevada capacidad de absorción del ruido.

– Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.

– El Proyecto de Urbanización respetará la configuración del perfil del cauce del regata que figura en los planos para habilitar una franja verde a un lado del río o a ambos lados para revegetar las márgenes del nuevo trazado de la regata Ziako.

– El proyecto de urbanización preverá la instalación de una parada de autobús que facilite la integración del transporte público en la zona.

– Bizikletentzako aparkalekua jarriko da espazio publikoetan: plaza bat 25 etxebizitza bakoitzeko.

– Urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuek lurrazaleko uretara solidoak ahalik eta gutxien iristeko neurriak aurreikusi beharko dituzte, adibidez, jalkitze-tangak, sedimentuentzako tranpak edo iragazkiak.

– Urbanizazio-proiektuak hondakin- eta euri-urak bereiz bitzeko sare bat diseinatu beharko du. Hondakin-urak udalerriko hondakin-uren kolektore orokorrera konektatuko dira.

– Euri-urei dagokionez, hiri-drainatze sistemek Hirigintzako garapenaren inpaktua jatorrian txikiagotu beharko dute, euri-uren jariatzeak daraman karga kutsatzaileari dagokionez; halaber, jariatze-uren bolumena murrizteko neurriak aurreikusi behar dituzte (Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiaren Plan Hidrologikoaren Araudiaren 44. artikulua). Hori dela eta, garapen-proiektuek drainatze jasangarriko sistematik jaso beharko dituzte hiriko drainatze-azpiegituran (Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak).

– Urbanizazio-proiektuak Ingurumena eta Paisaia Lehengoratzeko Proiektu bat izan beharko du, eremuko berdeguneak eta Ziako erreka-aren ibilguta barne hartuko dituena.

Desestaltitako erreka-tartearen ertzak zaintzeko eta landareztatzeke, bioingeniaritzako teknikak erabiltzea proposatuko da.

Oro har, eremuko berdeguneak diseinatzeko, «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua» hartuko da kontuan, Udalsarea 21en lan-koadernoan –20.b zenbakia, 2017ko apirila– eta Eusko Jaurlaritzaren «Ibaitako natura-ingeniaritzako tekniken eskuliburua».

Nolanahi ere, ingurumena eta paisaia leheneratzeko lanak egingo dira, proiektuaren exekuzioaren eraginpean dauden guztiak, aurreikusiz landareztatze-lanetan batez ere espezie autoktonoak erabiliko direla, eta beren-beregi saihestuko dela prozesu inbaditzaileak sor ditzaketan kanpoko espezieak erabiltzea.

Ahalmen inbaditzaileko espezie aloktonoen zabalkundea saihesteko neurriak hartuko dira (Buddleja davidii, Cortaderia selloana edo bestelakoak). Ildo horretan, kontrol-neurriak hartuko dira landare-espezie inbaditzailearik sar ez dadin mugitutako lurten eta landaririk gabe utzitako lursailen bidez (prestatutako gainazalaren segituan landatzea eta ereitea, landare-lurren pilaketan babesa eta abar). Gainera, landare-lurrak modu berezitan kudeatzea proposatuko da, baldin eta lur horiek aipatutako espezieak barreia ditzaketan propaguluak badituzte.

– Urbanizazio-proiektuak hiri-drainatze jasangarriko sistematik (DJS) bilduko ditu, euri-isurketek eragindako karga kutsatzaileari dagokionez Hirigintza-garapenaren inpaktua minimizatzen dutenak, batez ere isurketen bolumena murrizteko bideratutako neurriak, azalera iragazgaitzak mugatuz, bai eta isurketen puntako emariak ere, atxikipen-elementuak erabiliz. Neurri horiek urbanizazio-proiektuetan sartu eta ekonomikoki baloratuko dira.

– Era berean, eta aipatutako eremuaren urbanizazioari dagokionez, «Urbanizazio-proiektuen garapen jasangarriko gidako gomendioak kontuan hartu beharko dira. Gidaliburu horren helburua da proiektu horien diseinuaren, egikaritzaren, mantentzearen eta bizitza-amaieraren jasangarritasun-maila baloratzea.

Neurri horiek, gutxienez, arlo hauetan izan beharko dute eragina:

– Materialak. Lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.

– Energia. Energia-kontsumoa murriztea eta/edo energia gutxiago sortzea iturri berriztaezinen bidez.

– Se dispondrán aparcamiento de bicicletas en los espacios públicos a razón de una plaza por cada 25 viviendas.

– Los proyectos de urbanización y de edificación preverán el establecimiento de medidas para minimizar el arrastre de sólidos a las aguas superficiales, tales como decantadores, trampas de sedimentos o filtros.

– El proyecto de urbanización deberá diseñar una red separativa de recogida de las aguas residuales y pluviales. Las aguas residuales se conectarán al colector general de aguas residuales del municipio.

– En relación con las aguas pluviales, los sistemas de drenaje urbano deberán minimizar en origen el impacto del desarrollo urbanístico en lo relativo a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales, así como contemplar medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías (artículo 44 de la Normativa del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental), por lo que los proyectos de desarrollo deberán incorporar sistemas de drenaje sostenible en el drenaje urbano (SUDS).

– El Proyecto de Urbanización deberá contener un Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que incluirá los espacios verdes del ámbito y el cauce de la regata Ziako.

Se propondrá la utilización de técnicas de bioingeniería para proteger y revegetar las márgenes del tramo de regata descubierta.

En general, para el diseño de los espacios verdes del ámbito se tendrá en cuenta el «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles»<sup>1</sup>, cuaderno de trabajo Udalsarea 21, n.º 20.b abril 2017 y el «Manual de técnicas de ingeniería naturalística en el ámbito fluvial», del Gobierno Vasco.

En todo caso, se llevará a cabo una restauración ambiental y paisajística que abarque todas las zonas afectadas por la ejecución del desarrollo, previendo el uso de en las labores de revegetación de especies preferentemente autóctonas y evitando especialmente emplear especies introducidas susceptibles de generar procesos invasivos.

Se adoptarán medidas para evitar la propagación de especies alóctonas con potencial invasor, como Buddleja davidii, Cortaderia selloana u otras. En este sentido, se deberán adoptar medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras (plantación y siembra inmediata de superficies preparadas, protección de acopios de tierra vegetal, etc.). Además, se propondrá la gestión diferenciada de la tierra vegetal que pueda contener propágulos de dichas especies.

– El proyecto de urbanización recogerá los distintos sistemas de drenaje urbano sostenible (SuDS) que minimicen el impacto del desarrollo urbanístico en lo relativo a la carga contaminante aportada por las escorrentías pluviales, principalmente las medidas orientadas a reducir el volumen de las escorrentías, mediante limitación de las superficies impermeables, así como los caudales punta de las escorrentías, mediante utilización de elementos de retención. Estas medidas serán incluidas y valoradas económicamente en los proyectos de urbanización.

– Asimismo, y en lo que se refiere a la urbanización del citado ámbito se deberán considerar las recomendaciones de la «Guía para el desarrollo sostenible de los proyectos de urbanización» que tiene como objetivo valorar el grado de sostenibilidad en el diseño, la ejecución, el mantenimiento y el fin de vida de dichos proyectos.

Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

– Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

– Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.

- Edateko ura. Edateko ur gutxiago kontsumitzea.
- Uraren zikloa. Uraren kudeaketa eta kalitatea hobetzea.
- Atmosfera. Gas-, hauts-, zarata-, bero- eta argi-emisioak murriztea.
- Hondakinak. Hondakin solido gutxiago sortzea.
- Lurzoruaren erabilera. Lurzoruaren okupazioa murriztea.
- Mugikortasuna eta garraioa. Garraio-prozesuak gutxitzea eta pertsonen mugikortasuna hobetzea.
- Ekosistemak eta biodibertsitatea. Naturaren funtzioak hobetzea eta biodibertsitatea handitzea eta/edo kontserbatzea.
- Paisaia. Sektorearen eta haren instalazioen paisaia-integrazioa.
- Arriskuak eta segurtasuna. Arrisku naturalak edo antropikoak minimizatzea.
- Klima-aldaketa. Klima-aldaketaren efektuetara egokitzea.

Nolanahi ere, Plan Berezi honetako «C» dokumentuan xedatutakoari jarraituko zaio, bai zehaztapan lotesleetan, bai orientagarrietan.

#### 2.6.8. artikulua. *Neurri zuzentzaileak eraikuntza- eta birgaitze-proiektuetan.*

Eraikuntza- eta zaharberitze-proiektuei dagokienez, honako alderdi hauek aintzat hartu behar dira:

– Ziako errekaostaren ezker aldean proiektatutako ordeko eraikin guztiek bete beharko dituzte honako hauetan ezarritako zehaztapenak: Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren araudiaren 40.4 artikulua; urtarrilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretua, uholde-arriskuari dagokionez, eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuaren 14.bis artikulua (Jabari Publikoari buruzko Araubidea onartzen duena, Urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legearen 1., IV., V., VI. eta VII. atariko tituluak garatzen dituena).

– Obrak egin aurretik, obren sustatzaileak arroko erakundearen (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) nahitaezko obrabaimena lortu beharko du; baimen hori URA-Uraren Euskal Agentzian izapidetu behar da.

– Eraikinetan erabiliko diren eraikuntza-materialek isolamendu termikoko maila handia izan beharko dute, iraunkorrenak izango dira eta ahal den gutxien kutsatuko dute.

– Martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren bitartez onartutako Eraikuntzaren Kode Teknikoaren 15. artikuluari jarraiki, eguzki-kaptadoreak eta metagailuak ipiniko dira etxeko ur beroaren eta/edo berogailuaren hornidurarako.

– Sare bereziak proposatuko dira: bata hondakin-urentzat eta bestea euri-urentzat. Etxebizitzaren barruan bertan ere urak bereizteko aukera aztertuko da, ur horien kalitatearen arabera: ur beltzak (komunekoak) eta ur grisak (komuneko gainerakoa, harraskakoa eta garbigailukoa).

– Urtarrilaren 19ko 47/2007 Errege Dekretu bidez ezarritako oinarriko prozedurari jarraiki, Eraikinaren Energia Efizientziaren Ziurtagiria eskuratu behar da.

– Kalitate-bermearen adierazgarria eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten produktu eta materialak erabiltzea aurreikusiko da. Ahal dela, iraupen luzeko materialak, berriz erabili eta birziklatu daitezkeen materialak erabiliiko dira.

– Plan Bereziaren eremuan eraikingintza eta eraikuntza jasagarrienerako behar diren ezaugarriak dagokienez, EAEko Etxebizitzaren Eraikingintza Jasagarriaren Giden gomendioak hartu beharko dira kontuan, eraikinaren energia-aurrezpena eta -efizientzia bultzatzeko eta energia berriztagarriak sustatzeko.

- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, ruido, de calor y lumínicas.
- Residuos. Reducción en la generación de residuos sólidos.
- Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo.
- Movilidad y transporte. Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas.
- Ecosistemas y biodiversidad. Mejora de las funciones de las áreas naturales y aumento y/o conservación de la biodiversidad.
- Paisaje. Integración paisajística del sector y sus instalaciones.
- Riesgos y seguridad. Minimización de los riesgos naturales o antrópicos.
- Cambio climático. Adaptación a las consecuencias del cambio climático.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el documento «C» del presente Plan Especial, tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

#### Artículo 2.6.8. *Medidas correctoras en los proyectos de edificación y rehabilitación.*

En lo que se refiere a los proyectos de edificación y rehabilitación se tendrá en cuenta lo siguiente:

– Todas las edificaciones de sustitución proyectadas en la margen izquierda de la regata Ziako deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 40.4 de la normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, en referencia al riesgo de inundación, así como lo establecido en el artículo 14.bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar 1, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

– De manera previa a las obras, el promotor de las mismas deberá obtener la preceptiva autorización de obras del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) a tramitar en la Agencia Vasca del Agua-URA.

– Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

– De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, se establecerán captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitario y/o calefacción,

– Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará también la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadera y colada).

– Se deberá de obtener el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

– Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.

– En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible en el ámbito del Plan Especial se deberán considerar las recomendaciones de las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables.



Neurri horiek, gutxienez, arlo hauetan izan beharko dute eragina:

- Materialak. Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea.
- Energia. Energia-kontsumoa murriztea eta/edo energia gutxiago sortzea iturri berriztaezinen bidez.
- Edateko ura. Edateko ur gutxiago kontsumitzea.
- Ur grisak. Ur gris gutxiago sortzea.
- Uraren zikloa. Uraren kudeaketa eta kalitatea hobetzea.
- Atmosfera. Gas-, hauts-, zarata-, bero- eta argi-emisioak murriztea.
- Eraikinen barne-kalitatea. Barneko airearen kalitatea, erosotasuna eta osasuna hobetzea.
- Hondakinak. Hondakin solido gutxiago sortzea.
- Arriskuak eta segurtasuna. Arrisku naturalak edo antropikoak minimizatzea.
- Klima-aldaketa. Klima-aldaketaren efektuetara egokitzea.

Nolanahi ere, Plan Berezi honetako «C» dokumentuan xedatutakoari jarraituko zaio, bai zehaztapan lotesleetan, bai orientagarrietan.

## 2.7. KAPITULUA. HEGAZKINTZA ZIBILAREN BALDINTZAK

### 2.7.1. artikulua. Zortasun aeronautikoak.

Eraikuntzek (antenas, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, erremate apaingarriak, etab.), lursailaren aldaketek edo objektu finkoek (zutoinak, antenas, kartelak, etab.) ezin izango dituzte Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailean ezarritako gehieneko altuerak gainditu; izan ere, Plan Bereziaren eremuari eragiten diote Donostiako Aireportuko Plan Zuzentzaile horretan sartuta dauden Aireontzien Operazioko Zortasun Aeronautikoen Gainazalen Mugatzaileak.

Zortasun aeronautikoak ez dira gaindituko «Andoaingo HJE-5 eremuko Plan Berezia» planaren bidez onartzen diren eraikuntza edo instalazioetatik; nolanahi ere, zortasun horien azpitik geratu beharko dira horiek.

Hori gorabehera, 584/1972 Dekretuaren 8. artikulua arabera, gaur egungo idazketan, edozein eraikuntza, instalazio edo landaketa egiteko, baldin eta tokian bertan 100 metrotik gorako altuera hartzen bada, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) alde aurreko erabakia beharko da, aireko operazioen segurtasunean duen eraginari buruz.

## HIRUGARREN TITULUA

AMA KANDIDA EREMUKO LURZATIEI APLIKATZEKOAK DIREN GARAPENEN HIRIGINTZA-ARAU BEREZIAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERRI BURUZKOAK

LURZATIA: a.2/5.1

- Azalera: 1.537 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: a.2 Eraikuntza irekiko lurzatiak bizitegiarako. (Erabilera bereizgarria: Bizitegia).
- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna:
  - Bizitegi-erabilera: 9.650 m<sup>2</sup>(t), atariak eta behe-solairuetako eranskinak.
  - Erabilera tertziarioa, 1.-5. kategoria: 1.175 m<sup>2</sup>(t).

Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Ciclo del agua. Mejora en la gestión del agua y su calidad.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, ruido, de calor y lumínicas.
- Calidad interior de los edificios. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Residuos. Reducción en la generación de residuos sólidos.
- Riesgos y seguridad. Minimización de los riesgos naturales o antrópicos.
- Cambio climático. Adaptación a las consecuencias del cambio climático.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el documento «C» del presente Plan Especial, tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

## CAPÍTULO 2.7. CONDICIONES DE AVIACIÓN CIVIL

### Artículo 2.7.1. Servidumbres aeronáuticas.

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), podrá sobrepasar las alturas máximas establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián, dado que el ámbito del Plan Especial se encuentra afectado por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves incluidas en dicho Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Las servidumbres aeronáuticas no serán sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del «Plan Especial del AIU 5 de Andoain» las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres.

Con independencia de ello, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

## TÍTULO TERCERO

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EN EL ÁMBITO DE AMA KANDIDA

PARCELA a.2/5.1

- Superficie: 1.537 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial).
- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad:
  - Uso residencial: 9.650 m<sup>2</sup>(t), incluidos portales y anejos en plantas bajas.
  - Uso terciario de 1.ª a 5.ª categoría: 1.175 m<sup>2</sup>(t).

– Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 4.612 m<sup>2</sup>(t) (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek sestrapean adierazitako eraikigarritasuna igo ahal izango du).

\* Etxebizitza kopurua 96 etxebizitza aurreikusten dira guztira, baina etxebizitza kopuru hori 126 unitateraino igo ahal izango da, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ordenantzen 65.2 artikuluan xedatutakoa betez.

\* Garaje-plazen kopurua 159 garaje-plaza aurreikusten dira guztira (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek plan berezi honetan aurreikusitako garaje-plazen kopurua handitu ahal izango du).

Nolanahi ere, Plan Bereziaren araudiko 2.1.5 artikuluan ezarritakoa beteko da, 3. edo 4. kategoriako erabilera tertziarioko erabilerak ezartzeari dagokionez.

\* Eraikuntzen forma arautzea:

– Baldintza orokorrak: Plan berezi honek nahitaezko lerrokadura gisa definitzen ditu iparraldera eta mendebaldera bideratutakoak, azken hori Ama Kandida hiribidera aurea emanez, eta iparraldeko fronte horretan guztian 4 metroko portxe bat aurreikusi da.

Gainerako lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garaiekin antolatzeak arrazoienatik.

– «Okupazioa»: 1.375 m<sup>2</sup>(t) bizitegi-erabilerako eta erabilera tertziarioko sestra gainean, atarietara sartzeko, gehi erabilera publikoko portxea, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin. 1.537 m<sup>2</sup>(t) sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokaduren salbuespenarekin.

– «Eraikuntza-profila»: «a.2/5.1» lurzatian eraikiko den eraikina L formako 2 bloke osatuko dute. Bloke horien profila honako hau izango da: sotoko hiru solairu, bizitegi-erabilerako garajeetarako eta erabilera osagarrietarako; beheko solairua, erabilera tertziarioetarako eta atarietarako; eta eraikinetako batek 11 solairu altu izango ditu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat atzeraemanda; eta beste eraikinak –Ama Kandida hiribidera aurea ematen duena– 7 solairu altu izango ditu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat atzeraemanda. Atiko horietan etxebizitza independentea egiteko baimena eman da beren-beregi; etxebizitza horrek ez du nahitaez azpikoarekin lotuta egon behar (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horren ondorioz, sestra azpiko 3 solairura arte igo ahal izango da profila).

– Eraikuntzaren altuera: «a.2/5.1» lurzatian eraikitako eraikuntzaren altuera plan berezi honetako 0-06, 0-07 eta 0-08 planoen zehaztutakoa izango da.

– Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 4.612 m<sup>2</sup>(t) (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar la edificabilidad señalada bajo rasante).

\* Número de viviendas Se prevén un total de 96 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 126 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65.2 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

\* Número de plazas de garaje Se prevén un total de 159 plazas de garaje (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el número de plazas de garaje previsto en este plan especial).

Se dará en todo caso cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.5 de la normativa del Plan Especial, para el caso de implantación de usos terciarios de categoría 3.<sup>a</sup> o 4.<sup>a</sup>

\* Regulación de la forma de las construcciones:

– Condiciones generales: El presente plan especial define como alineaciones obligatorias las orientadas a norte y oeste, dando esta última frente a Ama Kandida Hiribidea, habiéndose previsto un porche de 4 metros en todo ese frente norte.

El resto de alineaciones podrán ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

– «Ocupación»: 1.375 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso terciario y residencial para acceso a portales, más el porche de uso público, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior. 1.537 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

– «Perfil de edificación»: El edificio que se construirá en la parcela a.2/5.1 estará formado por 2 bloques en forma de L, cuyo perfil será de tres plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y uno de los edificios tendrá 11 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada, y el otro edificio, el que hace frente a la calle Ama Kandida, tendrá 7 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el perfil hasta 3 plantas bajo rasante).

– Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela a.2/5.1 será la definida en los planos 0-06, 0-07 y 0-08 del presente plan especial.

- Erabilera-baldintzak:

- \* Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Andoingo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilera lurtzatietarako» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

- \* Baldintza bereziak: Ez da horrelakorik ezarri, atikoa etxebizitza independente gisa erabil daitekeela dioena salbu. Portxeetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilerak publikoko zortasuna ezartzen da.

- Gauzatze-baldintzak:

«Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honek 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

#### LURZATIA: a.2/5.2

- Azalera: 715 m<sup>2</sup>.

- Kalifikazio xehatua: a.2 Eraikuntza irekiko lurzatiak bizitegiarako. (Erabilera bereizgarria: Bizitegia).

- Eraikuntzako baldintzak:

- \* Eraikigarritasuna:

- Bizitegi-erabilera: 2.345 m<sup>2</sup>(t), atariak eta behe-solairuetak eranskinak.

- Erabilera tertziarioa, 1.-5. kategorian: 502 m<sup>2</sup>(t).

- Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 2.145 m<sup>2</sup>(t) (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuen aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusitako erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren arabera baita. Nolanahi ere, egoera horrek sestrapean adierazitako eraikigarritasuna igo ahal izango du).

- \* Etxebizitza kopurua: 24 etxebizitza aurreikusten dira guztira, baina etxebizitza kopuru hori 30 unitateraino igo ahal izango da, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ordenatzen 65.2 artikuluan xedatutakoa betez.

- \* Garaje-plazaren kopurua: 74 garaje-plaza aurreikusten dira guztira (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuen aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusitako erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren arabera baita. Nolanahi ere, egoera horrek plan berezi honetan aurreikusitako garaje-plazaren kopurua handitu ahal izango du).

Nolanahi ere, Plan Bereziaren araudiko 2.1.5 artikuluan ezarritakoa beteko da, 3. edo 4. kategoriako erabilera tertziarioko erabilerak ezartzeari dagokionez.

- \* Eraikuntzen forma arautzea:

- Baldintza orokorrak: Plan berezi honek nahitaezko lerrokatzea gisa definitzen du iparraldera eta mendebaldera bideratutakoa, azken hori Ama Kandida hiribidera aurea emanaz, eta iparraldeko fronte horretan guztian 4 metroko portxe bat aurreikusi da.

Gainerako lerrokatzeak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitza eta garajeak antolatzeak arrazoiengatik.

- «Okupazioa»: 622 m<sup>2</sup>(t) bizitegi-erabilera eta erabilera tertziarioko sestra gainean, atarietara sartzeko, gehi erabilera publikoko portxea, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin. 715 m<sup>2</sup>(t) sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin.

- Condiciones de uso:

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «parcelas de uso residencial», en el Plan General de Andoain.

- \* Condiciones particulares: No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda. Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches.

- Condiciones de ejecución:

A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

#### PARCELA a.2/5.2

- Superficie: 715 m<sup>2</sup>.

- Calificación pormenorizada: a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial).

- Condiciones de edificación:

- \* Edificabilidad:

- Uso residencial: 2.345 m<sup>2</sup>(t) incluidos portales y anejos en plantas bajas.

- Uso terciario de 1.<sup>a</sup> a 5.<sup>a</sup> categoría: 502 m<sup>2</sup>(t).

- Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 2.145 m<sup>2</sup>(t) (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar la edificabilidad señalada bajo rasante).

- \* Número de viviendas: Se prevén un total de 24 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 30 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65.2 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

- \* Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 74 plazas de garaje (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el número de plazas de garaje previsto en este plan especial).

Se dará en todo caso cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.5 de la normativa del Plan Especial, para el caso de implantación de usos terciarios de categoría 3.<sup>a</sup> o 4.<sup>a</sup>

- \* Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones generales: El presente plan especial define como alineación obligatoria la orientada a norte, dando esta frente a Ama Kandida Hiribidea, habiéndose previsto un porche de 4 metros en todo ese frente norte.

El resto de alineaciones podrán ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

- «Ocupación»: 622 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso terciario y residencial de acceso a portales, más porche de uso público, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior. 715 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

– «Eraikuntza-profila»: «a.2/5.2» lurzatian eraikitako eraikuntzaren profila honako hau izango da: sotoko hiru solairu, bizitegi-erabilera garaje eta erabilera osagarrietara bideratuak; beheko solairua, erabilera tertziarioetarako eta atarietarako; eta goiko 7 solairu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat gutxienez atze-raemanda. Atiko horietan etxebizitza independentea egiteko baimena eman da beren-beregi; etxebizitza horrek ez du nahitaez azpikoarekin lotuta egon behar (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatua aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren arabera baita. Nolanahi ere, egoera horren ondorioz, sestra azpiko 3 solairura arte igo ahal izango da profila).

– Eraikuntzaren altuera: «a.2/5.2» lurzatian eraikitako eraikuntzaren altuera plan berezi honetako O-06, O-07 eta O-08 planoan zehaztutakoa izango da.

- Erabilera-baldintzak:

\* Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Andoaingo Plan Orokorren «bizitegi-erabilera lurzatiarako» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

– Baldintza bereziak: Ez da horrelakorik ezarri, atikoa etxebizitza independente gisa erabil daitekeela dioena salbu. Portxeetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabiler publikoko zortasuna ezartzen da.

- Gauzatze-baldintzak:

«Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honetako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

#### LURZATIA: a.2/5.3

- Azalera: 682 m<sup>2</sup>.

• Kalifikazio xehatua: a.2 Eraikuntza irekiko lurzatiak bizitegiarako. (Erabilera bereizgarria: Bizitegia).

- Eraikuntzako baldintzak:

\* Eraikigarritasuna:

– Bizitegi-erabilera: 2.345 m<sup>2</sup>(t), atariak eta behe-solairuetako eranskinak.

– Erabilera tertziarioa, 1.-5. kategoria: 474 m<sup>2</sup>(t).

– Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 2.046 m<sup>2</sup>(t) (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatua aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren arabera baita. Nolanahi ere, egoera horrek sestrapean adierazitako eraikigarritasuna igo ahal izango du).

\* Etxebizitza kopurua: 24 etxebizitza aurreikusten dira guztira, baina etxebizitza kopuru hori 30 unitateraino igo ahal izango da, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ordenantzen 65.2 artikuluan xedatutakoa betez.

\* Garaje-plazen kopurua: 71 garaje-plaza aurreikusten dira guztira (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatua aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera

– «Perfil de edificación»: El perfil de la edificación construida en la parcela a.2/5.2, será de tres plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 7 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el perfil hasta 3 plantas bajo rasante).

– Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela a.2/5.2 será la definida en el plano O-06, O-07 y O-08 del presente plan especial.

- Condiciones de uso:

\* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «parcelas de uso residencial», en el Plan General de Andoain.

\* Condiciones particulares: No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda. Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches.

- Condiciones de ejecución:

A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

#### PARCELA a.2/5.3

- Superficie: 682 m<sup>2</sup>.

• Calificación pormenorizada: a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial).

- Condiciones de edificación:

\* Edificabilidad:

– Uso residencial: 2.345 m<sup>2</sup>(t) incluidos portales y anejos en plantas bajas.

– Uso terciario de 1.ª a 5.ª categoría: 474 m<sup>2</sup>(t).

– Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 2.046 m<sup>2</sup>(t) (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar la edificabilidad señalada bajo rasante).

\* Número de viviendas: Se prevén un total de 24 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 30 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65.2 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

\* Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 71 plazas de garaje (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender

tertzarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek plan berezi honetan aurreikusitako garaje-plazen kopurua handitu ahal izango du).

Nolanahi ere, Plan Bereziaren araudiko 2.1.5 artikuluan ezarritakoa beteko da, 3. edo 4. kategoriako erabilera tertziarioko erabilerak ezartzeari dagokionez.

\* Eraikuntzen forma arautzea:

– Baldintza orokorrak: Plan berezi honek nahitaezko lerrokadura gisa definitzen du iparraldera eta mendebaldera bideratutakoa, azken hori Ama Kandida hiribidea aurea emanez, eta iparraldeko fronte horretan guztian 4 metroko portxe bat aurrekusi da.

Gainerako lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, be-tiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garajeak antolatzeke arrazoiengatik.

– «Okupazioa»: 594 m<sup>2</sup>(t) bizitegi-erabilerako eta erabilera tertziarioko sestra gainean, atarietara sartzeko, gehi erabilera publikoko portxea, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin. 682 m<sup>2</sup>(t) sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokaduren salbuespenarekin.

– «Eraikuntza-profila»: «a.2/5.3» lurzatian eraikitako eraikuntzaren profila honako hau izango da: sotoko hiru solairu, bizitegi-erabilerako garaje eta erabilera osagarrietara bideratuak; beheko solairua, erabilera tertziarioetarako eta atarietarako; eta goiko 7 solairu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat gutxienez atzeraemanda. Atiko horietan etxebizitza independentea egiteko baimena eman da beren-beregi; etxebizitza horrek ez du nahitaez azpikoarekin lotuta egon behar (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurrekusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horren ondorioz, sestra azpiko 3 solairura arte igo ahal izango da profila).

– Eraikuntzaren altuera: «a.2/5.3» lurzatian eraikitako eraikuntzaren altuera plan berezi honetako O-06, O-07 eta O-08 planoan zehaztutakoa izango da.

• Erabilera-baldintzak:

\* Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Andoingo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilerako lurzatiarako» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

\* Baldintza bereziak: Ez da horrelakorik ezarri, atikoa etxebizitza independente gisa erabil daitekeela dioena salbu. Portxeetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilera publikoko zortasuna ezartzen da.

• Gauzatze-baldintzak:

«Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honetako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

#### LURZATIA: a.2/5.4

• Azalera: 2.135 m<sup>2</sup>.

• Kalifikazio xehatua: a.2 Eraikuntza irekiko lurzatiak bizitegi-erabilerako. (Erabilera bereizgarria: Bizitegia, etxebizitza tasatua).

• Eraikuntzako baldintzak:

\* «Eraikigarritasuna»:

– Bizitegi-erabilera: 7.000 m<sup>2</sup>(t), atariak eta behe-solairuetako eranskinak.

– Ekipamendu komunitarioko erabilera: 1.673 m<sup>2</sup>(t).

de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el número de plazas de garaje previsto en este plan especial).

Se dará en todo caso cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.5 de la normativa del Plan Especial, para el caso de implantación de usos terciarios de categoría 3.<sup>a</sup> o 4.<sup>a</sup>

\* Regulación de la forma de las construcciones:

– Condiciones generales: El presente plan especial define como alineación obligatoria la orientada a norte, dando esta frente a Ama Kandida Hiribidea, habiéndose previsto un porche de 4 metros en todo ese frente norte.

El resto de alineaciones podrán ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

– «Ocupación»: 594 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso terciario y residencial de acceso a portales, más porche de uso público, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior. 682 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

– «Perfil de edificación»: El perfil de la edificación construida en la parcela a.2/5.3, será de tres plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 7 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el perfil hasta 3 plantas bajo rasante).

– Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela a.2/5.3 será la definida en el plano O-06, O-07 y O-08 del presente plan especial.

• Condiciones de uso:

\* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «parcelas de uso residencial», en el Plan General de Andoain.

\* Condiciones particulares: No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda. Se establece un servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches.

• Condiciones de ejecución:

A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

#### PARCELA a.2/5.4

• Superficie: 2.135 m<sup>2</sup>.

• Calificación pormenorizada: a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial Vivienda Tasada).

• Condiciones de edificación:

\* «Edificabilidad»:

– Uso residencial: 7.000 m<sup>2</sup>(t), incluidos portales y anejos en plantas bajas.

– Uso equipamiento comunitario: 1.673 m<sup>2</sup>(t).

– Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 5.011 m<sup>2</sup>(t) (laugarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek sestrapean adierazitako eraikigarritasuna igo ahal izango du).

\* «Etxebizitza kopurua»: 80 etxebizitza aurreikusten dira guztira, baina etxebizitza kopuru hori 90 unitateraino igo ahal izango da, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ordenantzen 65.2 artikuluan xedatutakoa betez.

\* Garaje-plazen kopurua: 98 garaje-plaza aurreikusten dira guztira (laugarren eta bosgarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek plan berezi honetan aurreikusitako garaje-plazen kopurua handitu ahal izango du).

Nolanahi ere, Plan Bereziaren araudiko 2.1.5 artikuluan ezarritakoa beteko da, 3. edo 4. kategoriako erabilera tertziarioko erabilerak ezartzeari dagokionez.

\* Eraikuntzen forma arautzea:

– Baldintza orokorrak: Plan berezi honek nahitaezko lerrokadura gisa definitzen du iparraldera eta mendebaldera bideratutakoa, azken hori Ama Kandida hiribidera aurrea emanez, eta iparraldeko fronte horretan guztian 4 metroko portxe bat aurreikusi da.

Gainerako lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garaieak antolatzeke arrazoienatik.

– «Okupazioa»: 1.933 m<sup>2</sup>(t) ekipamendu komunitarioko erabilerako eta bizitegi-erabilerako sestra gainean, atarrietara sartzeko, erabilera publikoko portxea barne, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin. 2.135 m<sup>2</sup>(t) sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokaduren salbuespenarekin.

– «Eraikuntza-profila»: «a.2/5.4» lurzatian eraikitako eraikuntzaren profila honako hau izango da: gehienez, sotoko hiru solairu, bizitegi-erabilerako garaje eta erabilera osagarrietara bideratuak; beheko solairua, erabilera tertziarioetarako eta atarietarako; eta goiko 8 solairu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat gutxienez atzeraemanda. Atiko horietan etxebizitza independentea egiteko baimena eman da beren-beregi; etxebizitza horrek ez du nahitaez azpikoarekin lotuta egon behar (laugarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horren ondorioz, sestra azpiko 3 solairura arte igo ahal izango da profila).

– Eraikuntzaren altuera: «a.2/5.4» lurzatian eraikitako eraikuntzaren altuera plan berezi honetako O-06, O-07 eta O-08 planoan zehaztutakoa izango da.

– Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 5.011 m<sup>2</sup>(t) (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar la edificabilidad señalada bajo rasante).

\* «Número de viviendas»: Se prevén un total de 80 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 90 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65.2 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

\* Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 98 plazas de garaje (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta y quinta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el número de plazas de garaje previsto en este plan especial).

Se dará en todo caso cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.5 de la normativa del Plan Especial, para el caso de implantación de usos terciarios de categoría 3.<sup>a</sup> o 4.<sup>a</sup>

\* Regulación de la forma de las construcciones:

– Condiciones generales: El presente plan especial define como alineación obligatoria la orientada a norte, dando esta frente a Ama Kandida Hiribidea, habiéndose previsto un porche de 4 metros en todo ese frente norte.

El resto de alineaciones podrán ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

– «Ocupación»: 1.933 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso de equipamiento comunitario y residencial de acceso a portales, incluido el porche de uso público, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior. 2.135 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

– «Perfil de edificación»: El perfil de la edificación construida en la parcela a.2/5.4, será de máximo tres plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 8 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el perfil hasta 3 plantas bajo rasante).

– Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela a.2/5.4 será la definida en el plano O-06, O-07 y O-08 del presente plan especial.

- Erabilera-baldintzak:

- \* Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Andoingo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilera lurzatiarako» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

- \* Baldintza bereziak: Ez da horrelakorik ezarri, atikoa etxebizitza independente gisa erabil daitekeela dioena salbu.

Lurzati horretan materializatuko dira etxebizitza tasatuko erregimeneko etxebizitza babestuei dagozkien aprobetxamenduak. Portxeetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilera publikoko zortasuna ezartzen da.

Lurzati horretan materializatu ahal izango da, halaber, jarduketak eragindako etxebizitzaren legezko okupatzaileei beste bizileku bat emateko eskubidea bermatzeko eta gauzatzeko beharrezkoa den BOE kopurua.

Lurzati horren beheko solairuan, eraikigarritasunaren lagapena materializatuko da, eraikuntza- eta urbanizazio-kosturik gabe, Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.1 artikuluko b.2 apartatuan adierazitako tokiko zuzkidura publikoei dagokionez.

- Gauzatzeko baldintzak:

«Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honek 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

#### LURZATIA: a.2/5.5

- Azalera: 2.135 m<sup>2</sup>.

- Kalifikazio xehatua: a.2 Eraikuntza irekiko lurzatiak bizitegiarako. (Erabilera bereizgarria: Bizitegia, BOE).

- Eraikuntzako baldintzak:

- \* «Eraikigarritasuna»:

- Bizitegi-erabilera: 7.000 m<sup>2</sup>(t), atariak eta behe-solairuetako eranskinak.

- Erabilera tertziarioa, 1.-5. kategoria: 1.673 m<sup>2</sup>(t).

- Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 5.011 m<sup>2</sup>(t) (laugarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuen aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusitako da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek sestrapean adierazitako eraikigarritasuna igo ahal izango du).

- \* «Etxebizitza kopurua» 80 etxebizitza aurreikusten dira guztira, baina etxebizitza kopuru hori 90 unitateraino igo ahal izango da, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ordenantzen 65.2 artikuluan xedatutakoa betez.

- \* Garaje-plazaren kopurua 98 garaje-plaza aurreikusten dira guztira (laugarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuen aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusitako da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek plan berezi honetan aurreikusitako garaje-plazaren kopurua handitu ahal izango du).

Nolanahi ere, Plan Bereziaren araudiko 2.1.5 artikuluan ezarritakoa beteko da, 3. edo 4. kategoriako erabilera tertziarioko erabilera ezartzeari dagokionez.

- Condiciones de uso:

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «parcelas de uso residencial», en el Plan General de Andoain.

- \* Condiciones particulares: No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda.

En esta parcela se materializarán los aprovechamientos correspondientes a vivienda protegida en régimen de vivienda tasada. Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches.

En esta parcela podrá también materializarse el número de viviendas de VPO necesario para garantizar y materializar el derecho de realojo de los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación.

En la planta baja de esta parcela se materializará la cesión de la edificabilidad totalmente libre de costes de edificación y urbanización correspondiente a las dotaciones públicas locales señaladas en el artículo 6.1, apartado b.2 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

- Condiciones de ejecución:

A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

#### PARCELA a.2/5.5

- Superficie: 2.135 m<sup>2</sup>.

- Calificación pormenorizada: a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial de VPO).

- Condiciones de edificación:

- \* «Edificabilidad»:

- Uso residencial: 7.000 m<sup>2</sup>(t), incluidos portales y anejos en plantas bajas.

- Uso terciario de 1.ª a 5.ª categoría: 1.673 m<sup>2</sup>(t).

- Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 5.011 m<sup>2</sup>(t) (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar la edificabilidad señalada bajo rasante).

- \* «Número de viviendas» Se prevén un total de 80 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 90 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65.2 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

- \* Número de plazas de garaje Se prevén un total de 98 plazas de garaje (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el número de plazas de garaje previsto en este plan especial).

Se dará en todo caso cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.5 de la normativa del Plan Especial, para el caso de implantación de usos terciarios de categoría 3.ª o 4.ª

\* Eraikuntzen forma arautzea:

— Baldintza orokorrak: Plan berezi honek nahitaezko lerrokadura gisa definitzen du iparraldera eta mendebaldera bideratutakoa, azken hori Ama Kandida hiribidera aurrea emanez, eta iparraldeko fronte horretan guztian 4 metroko portxe bat aurreikusi da.

Gainerako lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garajeak antolatzeako arrazoiengatik.

— «Okupazioa»: 1.933 m<sup>2</sup>(t) bizitegi-erabilerako eta erabilera tertziarioko sestra gainean, atarietara sartzeko, erabilera publiko portxea barne, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin. 2.135 m<sup>2</sup>(t) sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokaduren salbuespenarekin.

— «Eraikuntza-profila»: «a.2/5.5» lurzatian eraikitako eraikuntzaren profila honako hau izango da: gehienez, sotoko hiru solairu, bizitegi-erabilerako garaje eta erabilera osagarrietara bideratuak; beheko solairua, erabilera tertziarioetarako eta atarietarako; eta goiko 8 solairu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat gutxienez atzeraemanda. Atiko horietan etxebizitza independentea egiteko baimena eman da beren-beregi; etxebizitza horrek ez du nahitaez azpikoarekin lotuta egon behar (laugarren kategoriari erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berariazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeo aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horren ondorioz, sestra azpiko 3 solairua arte igo ahal izango da profila).

— Eraikuntzaren altuera: «a.2/5.5» lurzatian eraikitako eraikuntzaren altuera plan berezi honetako O-06, O-07 eta O-08 planoan zehaztutakoa izango da.

- Erabilera-baldintzak:

\* Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Andoingo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilerako lurzatiarako» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

\* Baldintza bereziak: Ez da horrelakorik ezarri, atikoa etxebizitza independente gisa erabil daitekeela dioena salbu. Portxeetan, lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean erabilera publikoko zortasuna ezartzen da.

Lurzati horretan materializatuko dira babes ofizialeko etxebizitzaren erregimeneko etxebizitza babestuei dagozkien aprobetxamenduak. Era berean, bertan materializatu ahal izango dira lehendik dauden bizitegi-birkokapenak, eta Andoingo Udalarri dagokion eraikigarritasun haztatuaren % 15 dagoen lurzattia izango da.

- Gauzatze-baldintzak:

«Lurzattia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honetako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

LURZATIA: a.2/5.6

- Azalera: 2.885 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: a.2 Eraikuntza irekiko lurzatiak bizitegiarako. (Erabilera bereizgarria: Bizitegia, etxebizitza librea).

- Eraikuntzako baldintzak:

\* «Eraikigarritasuna»:

— Bizitegi-erabilera: 9.660 m<sup>2</sup>(t), atariak eta behe-solairuetako eranskinak.

— Erabilera tertziarioa, 1.-5. kategoria: 1.208 m<sup>2</sup>(t).

\* Regulación de la forma de las construcciones:

— Condiciones generales: El presente plan especial define como alineación obligatoria la orientada a norte, dando esta frente a Ama Kandida Hiribidea, habiéndose previsto un porche de 4 metros en todo ese frente norte.

El resto de alineaciones podrán ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

— «Ocupación»: 1.933 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso terciario y residencial de acceso a portales, incluido el porche de uso público, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior. 2.135 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

— «Perfil de edificación»: El perfil de la edificación construida en la parcela a.2/5.5, será de máximo tres plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y 8 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el perfil hasta 3 plantas bajo rasante).

— Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela a.2/5.5 será la definida en el plano O-06, O-07 y O-08 del presente plan especial.

- Condiciones de uso:

\* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «parcelas de uso residencial», en el Plan General de Andoain.

\* Condiciones particulares: No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda. Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, en los porches.

En esta parcela se materializarán los aprovechamientos correspondientes a vivienda protegida en régimen de vivienda de protección oficial. Igualmente podrán en ella materializarse los realojos residenciales existentes y será la parcela en la que se ubique el 15 % de la edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento de Andoain.

- Condiciones de ejecución:

A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

PARCELA a.2/5.6

- Superficie: 2.885 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda libre).

- Condiciones de edificación:

\* «Edificabilidad»:

— Uso residencial: 9.660 m<sup>2</sup>(t), incluidos portales y anejos en plantas bajas.

— Uso terciario de 1.ª a 5.ª categoría: 1.208 m<sup>2</sup>(t).



– Garaje-, trasteleku-, instalazio-erabilera (sestra azpitik): 8.655 m<sup>2</sup>(t) (laugarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berriazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek sestrapean adierazitako eraikigarritasuna igo ahal izango du).

\* «Etxebizitza kopurua»: 96 etxebizitza aurreikusten dira guztira, baina etxebizitza kopuru hori 125 unitateraino igo ahal izango da, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ordenantzen 65.2 artikuluan xedatutakoa betez.

\* Garaje-plazen kopurua: 135 garaje-plaza aurreikusten dira guztira (laugarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berriazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horrek plan berezi honetan aurreikusitako garaje-plazen kopurua handitu ahal izango du).

Nolanahi ere, Plan Bereziaren araudiko 2.1.5 artikuluan ezarritakoa beteko da, 3. edo 4. kategoriako erabilera tertziarioko erabilerak ezartzeari dagokionez.

\* Eraikuntzen forma arautzea:

– Baldintza orokorrak: Plan berezi honek nahitaezko lerrokadura gisa definitzen du iparraldera eta mendebaldera bideratutakoa, azken hori Ama Kandida hiribidera aurrea emanez, eta iparraldeko fronte horretan guztian 4 metroko portxe bat aurreikusi da.

Gainerako lerrokadurak apur bat doitu ahal izango dira, betiere doikuntza hori behar bezala justifikatzen bada etxebizitzak eta garajeak antolatzeke arrazoienengatik.

– «Okupazioa»: 1.508 m<sup>2</sup>(t) bizitegi-erabilerako eta erabilera tertziarioko sestra gainean, atarietara sartzeko, gehi erabilera publikoko portxea, aurreko puntuan adierazitako lerrokatzeen salbuespenarekin. 2.885 m<sup>2</sup>(t) sestra azpian, aurreko puntuan adierazitako lerrokaduren salbuespenarekin.

– «Eraikuntza-profila»: «a.2/5.6» lurzatian eraikiko den eraikina L formako 2 bloke osatuko dute. Bloke horien profila honako hau izango da: gehienez, sotoko hiru solairu, bizitegi-erabilerako garajeetarako eta erabilera osagarrietarako; beheko solairua, erabilera tertziarioetarako eta atarietarako; eta eraikinetako batek 11 solairu altu izango ditu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat atzeraemanda; eta beste eraikinak –Ama Kandida hiribidera aurrea ematen duena– 7 solairu altu izango ditu, gehi atikoa, fatxada bakoitzetik metro bat atzeraemanda. Atiko horietan etxebizitza independentea egiteko baimena eman da beren-beregi; etxebizitza horrek ez du nahitaez azpikoarekin lotuta egon behar (laugarren kategoriako erabilera tertziario jakin batzuei erantsitako zuzkidura gisa lurzati pribatuan aparkalekuak erreserbatzeko indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berriazko eskariari erantzunez, sestra azpiko hirugarren solairu bat egokitzeko aukera aurreikusi da, erabilera horretarako, nahiz eta kuantifikazioa ez den zehazten, erabilera tertziarioko beheko solairuetan egin beharreko erabileren eta konpartimentazioaren araberakoa baita. Nolanahi ere, egoera horren ondorioz, sestra azpiko 3 solairura arte igo ahal izango da profila).

– Eraikuntzaren altuera: «a.2/5.6» lurzatian eraikitako eraikuntzaren altuera plan berezi honetako O-06, O-07 eta O-08 planoan zehaztutakoa izango da.

– Uso garaje, trastero, instalaciones (bajo rasante): 8.655 m<sup>2</sup>(t) (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar la edificabilidad señalada bajo rasante).

\* «Número de viviendas»: Se prevén un total de 96 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse hasta 125 unidades, dando en todo caso cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65.2 de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

\* Número de plazas de garaje: Se prevén un total de 135 plazas de garaje (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso, si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el número de plazas de garaje previsto en este plan especial).

Se dará en todo caso cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.1.5 de la normativa del Plan Especial, para el caso de implantación de usos terciarios de categoría 3.<sup>a</sup> o 4.<sup>a</sup>

\* Regulación de la forma de las construcciones:

– Condiciones generales: El presente plan especial define como alineación obligatoria la orientada a norte, dando esta frente a Ama Kandida Hiribidea, habiéndose previsto un porche de 4 metros en todo ese frente norte.

El resto de alineaciones podrán ser ligeramente ajustadas, siempre que dicho ajuste quede debidamente justificado por motivos de organización de viviendas y garajes.

– «Ocupación»: 1.508 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante de uso terciario y residencial de acceso a portales, más porche de uso público, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior. 2.885 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante, con la salvedad de realineaciones indicada en el punto anterior.

– «Perfil de edificación»: El edificio que se construirá en la parcela a.2/5.6 estará formado por 2 bloques en forma de L, cuyo perfil será de máximo tres plantas de sótano destinadas a garajes y usos complementarios del uso residencial, una planta baja destinada a usos terciarios y portales y uno de los edificios tendrá 11 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada, y el otro edificio, el que hace frente a la calle Ama Kandida, tendrá 7 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 1 metro de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos (atendiendo a la demanda expresa del Plan General de Ordenación Urbana vigente de reserva de aparcamientos en parcela privada como dotaciones anejas a determinados usos terciarios de cuarta categoría, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante destinada a este uso si bien su cuantificación no se detalla al depender de los usos y compartimentación a realizar en las plantas bajas de uso terciario. En cualquier caso, esta circunstancia, podrá elevar el perfil hasta 3 plantas bajo rasante).

– Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela a.2/5.6 será la definida en el plano O-06, O-07 y O-08 del presente plan especial.

- Erabilera-baldintzak:

- \* Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Andoingo Plan Orokorrean «bizitegi-erabilerako lurzatiatarako» ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

- \* Baldintza bereziak: Ez da horrelakorik ezarri, atikoa etxebizitza independente gisa erabil daitekeela dioena salbu. Erabilera publikoko zortasuna ezartzen da lur gaineko garajeen lurzati pribatuaren gainean, bai portxeetan, bai plazan.

- Gauzatze-baldintzak:

«Lurzatia» zatitzeko aukerari dagokionez, dokumentu honek tako 1.2.10 artikuluan xedatutakoa errespetatuko da.

LURZATIA: e.1.1/5.1

- Azalera: 3.154 m<sup>2</sup>.

- Kalifikazio xehatua: e.1.1 Komunikazio-sistema. Titulartasun publikoko bide-komunikazioko sarea.

- Eraikuntzako baldintzak:

- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

- Erabilera-baldintzak:

- \* Erabilera bereizgarria: Ibilgailuentzako bidea.

- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Gipuzkoako Errepideen Foru Sarean eta Andoingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.1/5.2

- Azalera: 2.659 m<sup>2</sup>.

- Kalifikazio xehatua: e.1.1 Komunikazio-sistema. Titulartasun publikoko bide-komunikazioko sarea.

- Eraikuntzako baldintzak:

- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

- Erabilera-baldintzak:

- \* Erabilera bereizgarria: Ibilgailuentzako bidea.

- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.2/5.1

- Azalera: 2.188 m<sup>2</sup>.

- Kalifikazio xehatua: e.1.2 Komunikazio-sistema. Oinezkoen sarea/espaloiak. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:

- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

- Erabilera-baldintzak:

- \* Erabilera bereizgarria: Espaloiak.

- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie. Lurzati honetan autobus-geltokietako markesinei, azpiegiturei, mahaixoei, terrazei eta abarri buruzko erabilerak onartuko dira.

LURZATIA: e.1.2/5.2

- Azalera: 1.213 m<sup>2</sup>.

- Kalifikazio xehatua: e.1.2 Komunikazio-sistema. Oinezkoen sarea/espaloiak. Titulartasun publikoa.

- Condiciones de uso:

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las «parcelas de uso residencial», en el Plan General de Andoain.

- \* Condiciones particulares: No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda. Se establece una servidumbre de uso público sobre la parcela privada de garajes en superficie, tanto en porches como en la plaza.

- Condiciones de ejecución:

A los efectos de la posible subdivisión de la «parcela», se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

PARCELA e.1.1/5.1

- Superficie: 3.154 m<sup>2</sup>.

- Calificación pormenorizada: e.1.1 Sistema de comunicaciones. Red de Comunicación Viaria de Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:

- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).

- Condiciones de uso:

- \* Uso característico: Vial rodado.

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en la Red Foral de Carreteras de Gipuzkoa y en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.1/5.2

- Superficie: 2.659 m<sup>2</sup>.

- Calificación pormenorizada: e.1.1 Sistema de comunicaciones. Red de Comunicación Viaria de Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:

- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).

- Condiciones de uso:

- \* Uso característico: Vial rodado.

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.2/5.1

- Superficie: 2.188 m<sup>2</sup>.

- Calificación pormenorizada: e.1.2 Sistema de comunicaciones. Red peatonal-aceras. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:

- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).

- Condiciones de uso:

- \* Uso característico: Aceras.

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

PARCELA e.1.2/5.2

- Superficie: 1.213 m<sup>2</sup>.

- Calificación pormenorizada: e.1.2 Sistema de comunicaciones. Red peatonal-aceras. Titularidad pública.

- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Espaloiak.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie. Lurzati honetan autobus-geltokietako markesinei, azpiegiturei, mahaitxoei, terrazei eta abarri buruzko erabilerak onartuko dira.

LURZATIA: e.1.2/5.3

- Azalera: 1.950 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.2 Komunikazio-sistema. Oinezkoen sarea/espaloiak. Titulartasun publikoa.
- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Espaloiak.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie. Lurzati honetan autobus-geltokietako markesinei, azpiegiturei, mahaitxoei, terrazei eta abarri buruzko erabilerak onartuko dira.

LURZATIA: e.1.3/5.1

- Azalera: 803 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.3 Komunikazio-sistema. Bidegorrien sarea - Bizikleta-bidea.
- Eraikuntzako baldintzak:
- Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Bizikletentzako ibilgailu-bidea.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.4/5.1

- Azalera: 455 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.4 Komunikazio-sistema. Lur gaineko aparkalekuak. Titulartasun publikoa.
- Bateragarria zabor-bilketarekin, autobus-geltokiekin, oinezkoen pasabideekin eta abarrekin zerikusia duten erabilerekin. Titulartasun publikoa.
- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Aparkalekua.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.4/5.2

- Azalera: 494 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.4 Komunikazio-sistema. Lur gaineko aparkalekuak. Titulartasun publikoa.

- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Aceras.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

PARCELA e.1.2/5.3

- Superficie: 1.950 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.2 Sistema de comunicaciones. Red peatonal-aceras. Titularidad pública.
- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Aceras.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

PARCELA e.1.3/5.1

- Superficie: 803 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.3 Sistema de comunicaciones. Red de Bidegorris - vial ciclista.
- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Vial rodado ciclista.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.4/5.1

- Superficie: 455 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.4 Sistema de comunicaciones. Aparcamientos en superficie. Titularidad pública.
- Compatible con usos relacionados con recogida de basuras, paradas de autobuses, pasos peatonales, etc. Titularidad pública.
- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Aparcamiento.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.4/5.2

- Superficie: 494 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.4 Sistema de comunicaciones. Aparcamientos en superficie. Titularidad pública.

Bateragarria zabor-bilketarekin, autobus-geltokiekin, oinezkoen pasabideekin eta abarrekin zerikusia duten erabilerekin. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Aparkalekua.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.4/5.3

- Azalera: 104 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.4 Komunikazio-sistema. Lur gaineko aparkalekuak. Titulartasun publikoa.

Bateragarria zabor-bilketarekin, autobus-geltokiekin, oinezkoen pasabideekin eta abarrekin zerikusia duten erabilerekin. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean) 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Aparkalekua.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.4/5.4

- Azalera: 104 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.4 Komunikazio-sistema. Lur gaineko aparkalekuak. Titulartasun publikoa.

Bateragarria zabor-bilketarekin, autobus-geltokiekin, oinezkoen pasabideekin eta abarrekin zerikusia duten erabilerekin. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Aparkalekua.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.4/5.5

- Azalera: 378 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.4 Komunikazio-sistema. Lur gaineko aparkalekuak. Titulartasun publikoa.

Bateragarria zabor-bilketarekin, autobus-geltokiekin, oinezkoen pasabideekin eta abarrekin zerikusia duten erabilerekin. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Aparkalekua.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

Compatible con usos relacionados con recogida de basuras, paradas de autobuses, pasos peatonales, etc. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Aparcamiento.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.4/5.3

- Superficie: 104 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.4 Sistema de comunicaciones. Aparcamientos en superficie. Titularidad pública.

Compatible con usos relacionados con recogida de basuras, paradas de autobuses, pasos peatonales, etc. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Aparcamiento.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.4/5.4

- Superficie: 104 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.4 Sistema de comunicaciones. Aparcamientos en superficie. Titularidad pública.

Compatible con usos relacionados con recogida de basuras, paradas de autobuses, pasos peatonales, etc. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Aparcamiento.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.4/5.5

- Superficie: 378 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.4 Sistema de comunicaciones. Aparcamientos en superficie. Titularidad pública.

Compatible con usos relacionados con recogida de basuras, paradas de autobuses, pasos peatonales, etc. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
- \* Uso característico: Aparcamiento.
- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

LURZATIA: e.1.4/5.6

- Azalera: 156 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: e.1.4 Komunikazio-sistema. Lur gaineko aparkalekuak. Titulartasun publikoa.

Bateragarria zabor-bilketarekin, autobus-geltokiekin, oinezkoen pasabideekin eta abarrekin zerikusia duten erabilerekin. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
  - \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
  - \* Erabilera bereizgarria: Aparkalekua.
  - \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: e.1.4/5.7

- Azalera: 350 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio Xehatua: e.1.4 Komunikazio-sistema. Lur gaineko aparkalekuak. Titulartasun publikoa.

Bateragarria zabor-bilketarekin, autobus-geltokiekin, oinezkoen pasabideekin eta abarrekin zerikusia duten erabilerekin. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
  - \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
  - \* Erabilera bereizgarria: Aparkalekua.
  - \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrei egokituko zaizkie.

LURZATIA: f.1/5.1

- Azalera: 3.134 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: f.1 Espazio libreak. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
  - \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
- Erabilera-baldintzak:
  - \* Erabilera bereizgarria: Espazio libreak eta berdeguneak.
  - \* Baldintza orokorrak: Erabilera baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean espazio libreko lurzatietarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako Hirigintza-arau orokorretara ere.

- Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea Udalaren kontura izango da.

LURZATIA: f.1/5.2

- Azalera: 6.239 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: f.1 Espazio libreak. Titulartasun publikoa.

- Eraikuntzako baldintzak:
  - \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

PARCELA e.1.4 /5.6

- Superficie: 156m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.4 Sistema de comunicaciones. Aparcamientos en superficie. Titularidad pública.

Compatible con usos relacionados con recogida de basuras, paradas de autobuses, pasos peatonales, etc. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
  - \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
  - \* Uso característico: Aparcamiento.
  - \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA e.1.4 /5.7

- Superficie: 350 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: e.1.4 Sistema de comunicaciones. Aparcamientos en superficie. Titularidad pública.

Compatible con usos relacionados con recogida de basuras, paradas de autobuses, pasos peatonales, etc. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
  - \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
- Condiciones de uso:
  - \* Uso característico: Aparcamiento.
  - \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

PARCELA f.1/5.1

- Superficie: 3.134 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: f.1 Espacios libres. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
  - \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).

- Condiciones de uso:
  - \* Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.
  - \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Andoain, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Especial.

- Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento.

PARCELA f.1/5.2

- Superficie: 6.239 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: f.1 Espacios libres. Titularidad pública.

- Condiciones de edificación:
  - \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).

- Erabilera-baldintzak:
- \* Erabilera bereizgarria: Espazio libreak eta berdeguneak.
- \* Baldintza orokorrak: Erabilera baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean espazio libreko lurzatiatarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako Hirigintza-arau orokorretara ere.

- Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea Udalaren kontura izango da.

#### LURZATIA: f.2/5.1

- Azalera: 1.410 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: f.2 Ibai-ibilguak. Titulartasun publikoa.
- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).

- Erabilera-baldintzak:

- \* Erabilera bereizgarria: Ibai-ibilguak.

\* Baldintza orokorrak: Erabilera baldintzak Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko arau orokorretan ibai-ibilguetarako ezarri diren ezarpen orokorretara egokituko dira, bai eta Plan honetako Hirigintza-arau orokorretara ere. Nolanahi ere, aplikatzekoa den legeria sektorialean ezarritakoa beteko da, eta, bereziki, Uraren Legea.

- Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzatia kontserbatzea eta mantentzea uanean-uean eskumena duten herri-administrazioen kontura izango da.

#### LURZATIA: g/5.1

- Azalera: 1.557 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: g. Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak Titulartasun publikoa. Gauzatze publikoa.
- Eraikuntzako baldintzak:
- \* Eraikigarritasuna: 1.557 m<sup>2</sup>(t) sestra gainean (orientagarria). 4.671 m<sup>2</sup>(t) sestra azpian (orientagarria).

Lurzatiei dagokien eraikigarritasuna bide berriaren maldara egokituko da, eta sestra azpiko eraikin bat izango da emaitza, oinezkoen sarbidea barne.

- \* Eraikuntzen forma arautzea:

– Baldintza orokorrak: Lurzatian aurreikusitako garajeen eraikuntza edo bestelako zuzkidura-erabilerak Andoaingo Udalak horretarako idatzi beharreko proiektu teknikoaren beharretara egokituko dira, eta, betiere, plan honetan zehaztutako gehieneko lerroak errespetatutako dira.

– «Okupazioa»: 1.557 m<sup>2</sup> (orientagarria).

– «Eraikuntza-profila»: Eraikuntzaren profila hiru solairukoa izango da, sestra azpian eta sestra gainean. Profil hori gainditu ahal izango da, hala eskatuz gero, idatzi beharreko proiektu teknikoan oinarrituta.

– Eraikuntzaren altuera: Idazteko proiektu teknikoaren beharren arabera arautuko da altuera maximoa, udalak berak baloratu ondoren.

- Erabilera-baldintzak:

\* Baldintza orokorrak: Erabilera- eta jabari-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ekipamendu komunitarioko lurzatiatarako ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira.

- Condiciones de uso:

- \* Uso característico: Espacios libres y zonas verdes.

\* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Andoain, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Especial.

- Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento.

#### PARCELA f.2/5.1

- Superficie: 1.410 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: f.2 Cauces fluviales. Titularidad pública.
- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante). 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).

- Condiciones de uso:

- \* Uso característico: Cauces fluviales.

\* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para los cauces fluviales en las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan. Se estará en cualquier caso a lo determinado en la legislación sectorial de aplicación y, en particular, a la Ley de Aguas.

- Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de las administraciones públicas competentes en cada momento.

#### PARCELA g/5.1

- Superficie: 1.557 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: g. Parcelas de equipamiento comunitario Titularidad pública. Ejecución pública.
- Condiciones de edificación:
- \* Edificabilidad: 1.557 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante (de carácter orientativa). 4.671 m<sup>2</sup>(t) bajo rasante (de carácter orientativa).

La edificabilidad correspondiente a la parcelas se adaptará a la pendiente del nuevo vial, resultando una edificación bajo rasante, incluido su acceso peatonal.

- \* Regulación de la forma de las construcciones:

– Condiciones generales: La construcción de los garajes previstos u otros usos dotacionales en la parcela se ajustarán a las necesidades derivadas del proyecto técnico a redactar al efecto por el ayuntamiento de Andoain, respetando en cualquier caso las alineaciones máximas determinadas en el presente plan.

– «Ocupación»: 1.557 m<sup>2</sup> (de carácter orientativo).

– «Perfil de edificación»: El perfil de la edificación será de tres plantas bajo rasante y una sobre rasante, pudiendo sobrepasar este perfil en el caso de así requerirse en base al proyecto técnico a redactar.

– Altura de edificación: La altura máxima se regulará según las necesidades del proyecto técnico a redactar, previa valoración del propio ayuntamiento.

- Condiciones de uso:

\* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de equipamiento comunitario, en el Plan General de Andoain.

Lurzatia garajerako edo bestelako zuzkidura-erabileretarako eraikin bat eraikitzeko erabili ahal izango da.

- Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Une bakoitzean eskumena duten herri-administrazioek gauzatu, kontserbatu eta mantenduko dituzte lurzattia eta lurzatiako sarbideak.

LURZATIA: g/5.2

- Azalera: 510 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazio xehatua: g. Komunitatearen ekipamendurako lurzattia. Titulartasun publikoa.
- Eraikuntzako baldintzak:
  - \* Eraikigarritasuna: 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra gainean). 0 m<sup>2</sup>(t) (sestra azpian).
  - Erabilera-baldintzak:
    - \* Erabilera bereizgarria: Kirol jarduera, ez-eraikigarria.
    - \* Baldintza orokorrak: Erabilera-baldintzak Andoaingo Plan Orokorrean ezarritako zehaztapen orokorreari egokituko zaizkie.

- Mantentze- eta erabilera-baldintzak:

Lurzattia kontserbatzea eta mantentzea unean-unean eskumena duten herri-administrazioen kontura izango da.

Donostia, 2022ko otsaila. Pedro Izaskun eta Miguel A. Irazabalbeitia. Arkitektoak.

La parcela podrá destinarse para la construcción de una edificación destinada a garaje u otros usos dotacionales.

- Condiciones de mantenimiento y conservación:

La ejecución, conservación y mantenimiento de la parcela y de los accesos a la misma correrá a cargo de las administraciones públicas competentes en cada momento.

PARCELA g/5.2

- Superficie: 510 m<sup>2</sup>.
- Calificación pormenorizada: g. Parcelas de equipamiento comunitario. Titularidad pública.
- Condiciones de edificación:
  - \* Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (sobre rasante) 0 m<sup>2</sup>(t) (bajo rasante).
  - Condiciones de uso:
    - \* Uso característico: Deportivo no edificable.
    - \* Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Andoain.

- Condiciones de mantenimiento y conservación:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de las administraciones públicas competentes en cada momento.

San Sebastián, febrero de 2022. Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia. Arquitectos.